NORDVIK

Frysjaveien 40C

1 soverom | 46 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Frysjaveien 40C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.07.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og romslig 2-roms i nybygg fra 2024. Fransk balkong.
IN-ordning, Akonto varmtvann og sentral beliggenhet

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 574 496,-**
Fellesgjeld	**1 575 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 324,-**
BRA-i	**46 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

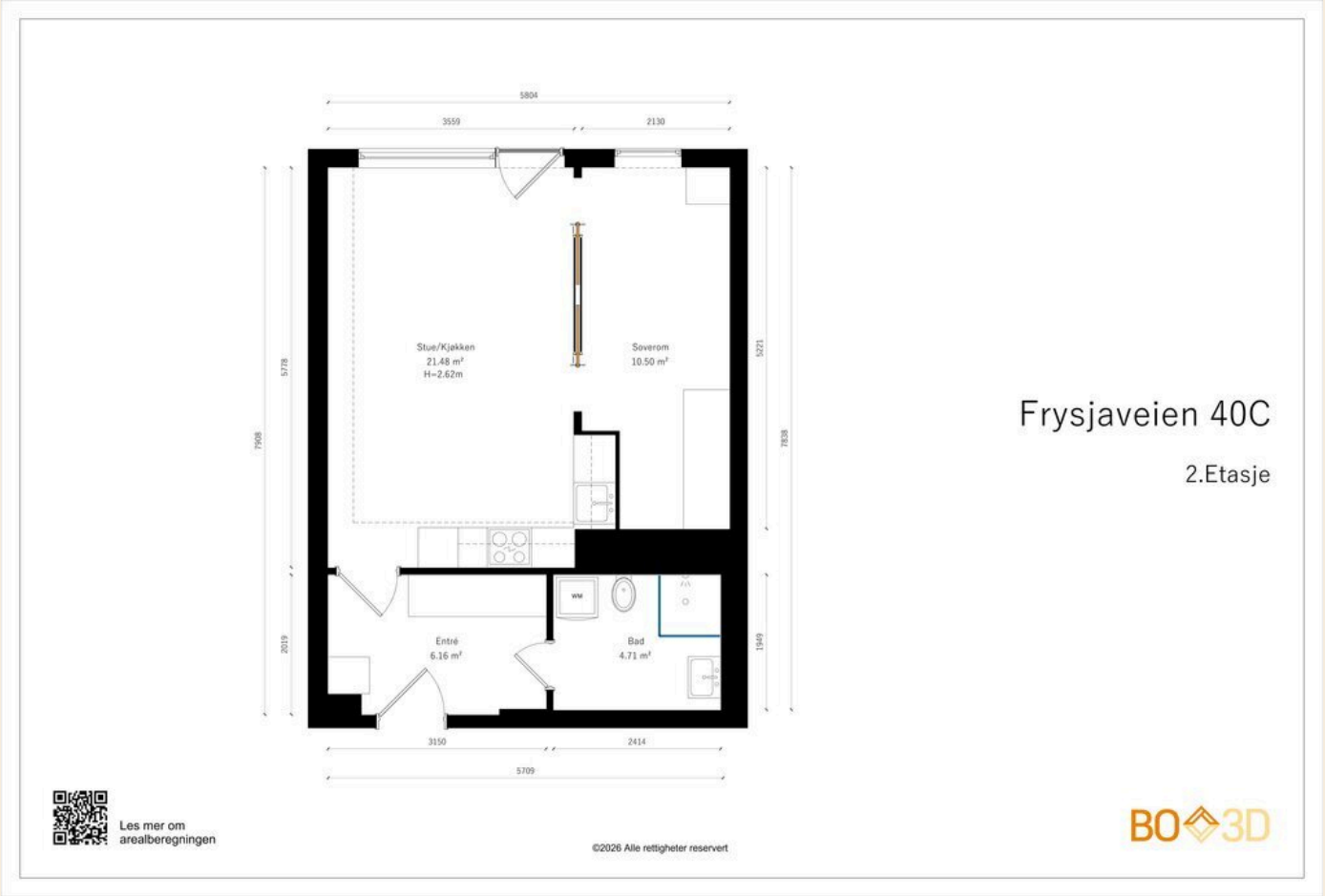
Velkommen til en moderne 2-roms andelsleilighet fra 2024, beliggende flott til i byggets 2. etasje med heis. Boligen har en god og funksjonell planløsning, stilrent HTH-kjøkken, enstavs parkett og en moderne standard fra byggeåret. I Frysjaparken bor du med hyggelige spisesteder, Meny og servicetilbud rett utenfor døren, samtidig som marka, kollektivtransport og Nydalen ligger en kort spasertur unna.

Fremtredende kvaliteter:

- Bygg fra 2024 med nybyggaranti
- Fransk balkong og store vindusflater
- Felles takterrasse
- Akonto varmtvann
- Balansert ventilasjon
- Ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 037,- pr. mnd
- Felles smørebod, sykkelbod m/vask og gjesteleilighet som kan leies
- Flotte turområder i Marka og langs Akerselva

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm



Frysjaveien 40C

2.Etasje










BALANSERT
LIVSSTIL
SIEMENS








BALANSERT
LIVSSTIL


SILKE-VEIENE
INVISIBLE WOMEN
TORE RENBERG
JUNGELFLYTTEPROVEN
ELVIRA FATLAND
GRENSEN
GNIST















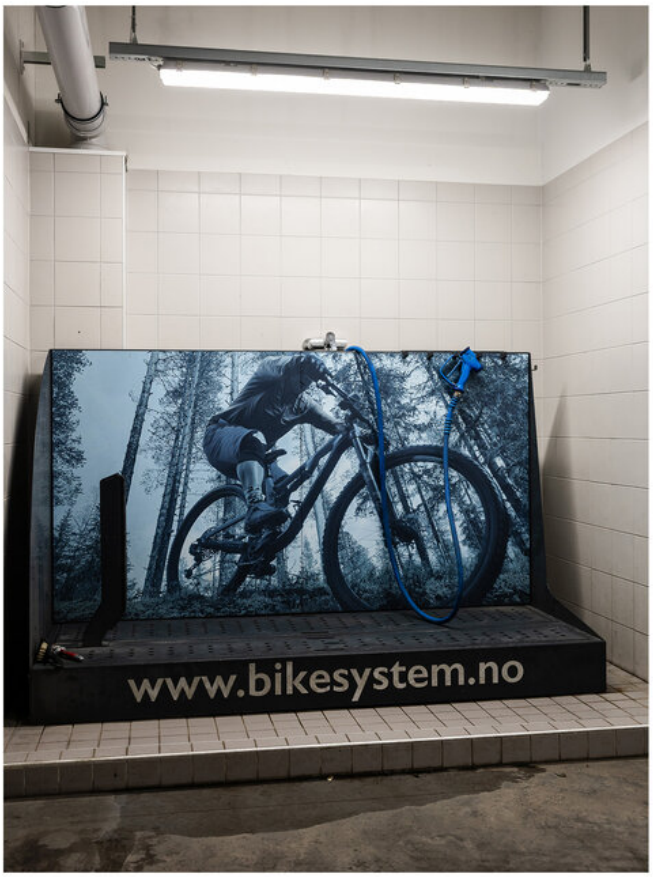



WØLFF








www.bikesystem.no


FLORISS
RISØRPIKENE
FRISØRPIKENE
FRISØRPIKENE
FRYSJA TORG
45 MIN
GRATIS
PARKERING
MENY
08-21(20)
vitusapotek
FLORISS
FRISØRPIKENE

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0206/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Frysjaveien 40C, 0884 OSLO
Gnr 59, bnr 734, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 36 i Stilla Borettslag, org.nr. 931195131

Selger
Benjamin Kirkeng Håkedal

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
1 575 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 565 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 574 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 583 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 51 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Bad, entré, kjøkken, soverom, stue
Total BRA: 46 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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

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

Standard
Stue:
Koselig og innbydende stue med store vindusflater fra gulv til tak som sørger for rikelig med naturlig lys. Den franske balkongen bidrar til en luftig romfølelse, mens den moderne brunfargen på veggene og enstavs parkett på gulvet skaper et stilrent og varmt uttrykk. Stuen har en god planløsning med plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen, noe som gir en sosial og funksjonell planløsning. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri. Det er montert et ekstra

HTH-overskap over vasken som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, induksjonstopp og innebygd stekeovn. Ventilator er tilkoblet kanal, og kjøkkenet har både komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Bad:
Flislagt baderom med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett. Badet har opplegg for vaskesøyle, noe som gir en praktisk vaskeløsning. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater uten at det ble avdekket unormale verdier.

Soverom:
Romslig soverom med adkomst via to praktiske skyvedører fra stuen, som gir fleksible bruksmuligheter og gjør det enkelt å etablere en kontorløsning eller annen rominndeling ved behov. Soverommet har god plass til dobbeltseng med nattbord, og medfølgende garderobeskap sørger for gode oppbevaringsmuligheter. Et stort vindu med monterte persienner gir både gode luftemuligheter, rikelig med dagslys og effektiv skjerming ved behov.

Entré:
Innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. En romslig skyvedørsgarderobe medfølger og gir gode oppbevaringsmuligheter.

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

Parkering
Det følger ikke garasjeplass med leiligheten.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Men, det ble byttet blandebatteri av utbygger, via Brødrene Dahl, pga. feil levering ved overlevering av leilighet fra utbygger

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Det har vært flere leiligheter som har hadde problemer med gulvvarme på bad vinteren 2024/2025. Vi merket også at det kunne ta litt vel lang tid før varmen kom til tider. Ikke opplevd problemer med dette siden den gangen, eller denne vinteren 2025/2026.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgaven ved kjøp i juni 2024.

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja
Beskriv: Bygge- og anleggsstøy ifm. byggingen av fjerde byggetrinn (FRYSJAPARKERN FELT A). Det vil i perioder være støyende arbeider fra uke 12 i 2025 til uke 48 i 2027 i tidsrommet 07:00-19:00 mandag til onsdag, og 07:00-16:30 torsdag og fredag.

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

Utvendig:
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede i kombinasjon med fastkarmsvinduer.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Ytterdører: Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (til fransk balkong) fra 2022 med glassfelt.
Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Fransk balkong med gitterrekkverk i stål.

Innvendig:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Størst avvik er

målt i stuen med ca. 3 mm. gjennom hele rommet og ca. 1 mm. over 2 meter.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Garderobeskap på soverom og i gangen
- Vaskemaskin og tørketrommel

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 4097 kWh
Strømkostnad forrige år: 6332 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 324,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, akonto oppvarming, renter, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsfører m.m.

Herav:
Lån nr: 9820834589; IN lån 1 - Akonto renter: 6 286,88
Lån nr: 9820834589; IN lån 1 - Akonto avdrag: 0,00
Vedlikeholdsfond: 169,00
Felleskostnader: 2 575,00
Akonto oppvarming: 293,00

Avdragsfrihet på felles lån opphører i mai 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.
Avdragene (og økningen) for leiligheten vil ligge på kr. 900 pr. mnd iflg. regnskapet for 2025.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån) per 31.03. og 30.09. Ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 037,- pr. mnd.

Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

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

Selger opplyser følgende:
- TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 289 kr

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 452 996,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 811 982,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget Stilla består av totalt 166 andelsleiligheter.
- Borettslaget utgjør det tredje delfeltet i Frysjaparken.

Medforsikret i Frysjaveien 40 eierseksjonssameies forsikring i Tryg forsikring.

FDV-dokumentasjon finnes i portalen Rubus https://www.bygr.no/cm/login. Her kan også eier melde reklamasjonssaker. Reklamasjonsfristen utgår april-mai 2029, dato avhengig av opprinnelig overtakelsesdato for den enkelte leilighet.

Som andelseier i Stilla Borettslag har du mulighet for å leie en flott gjesteleilighet. Et meget praktisk ekstra rom som er kjekt å ha når familie eller venner kommer på besøk. Rommet har eget bad og et praktisk hybelkjøkken. Åtte av borettslagets andeler vil utgjøre et bofellesskap og skal eies av ungdom med nedsatt funksjonsdyktighet. Leilighetene befinner seg i 2. etasje i oppgang H. Eierne av disse åtte andelene erverver også et fellesrom leilighet 2032 i byggets 2. etasje og har eksklusiv bruksrett til dette arealet, samt vedlikeholdsplikten for det. I tillegg har eierne av leiligheter i bofellesskapet også eksklusiv bruksrett til gangarealet/korridoren i sine respektive etasjer.

I første etasje er det etablert et nærsenter som inkluderer en Meny-butikk, en blomsterbutikk, en frisørsalong, et apotek og Jønk Burger. Sørsiden av borettslaget grenser til et hyggelig parkområde.

Grill:
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og sørg for at grillen står trygt og stødig med god avstand til materiale som er brennbart.

Følgende er hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets årsrapport:
- Stilla BRL
Manglende samarbeidsavtale og tilgang til bruksrettighetene har vært en gjennomgående sak i 2025. Styret har arbeidet for å sikre Stillas rettigheter spesielt til gjesteleiligheten, samt fulgt opp krav og dialog med utbygger og da spesielt til reklamasjon pga felles nøkkelsystem.
Styret besluttet i februar 2026 å iverksette rettslig inndrivelse av erstatningskrav mot Ager Brl pga. vedtektsfestet bruksrett ikke gitt Stilla Brl sine andelseiere. Denne tvisten har krevd juridisk bistand og løpende oppfølging. Rettshjelp forsikringen fra Storebrand dekker 75% av advokathonoraret.

- Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie
En av sameiets mest omfattende saker i 2025 har vært forhandlingene og etterfølgende tvist med Ager BRL om kostnadsdeling for drift, service og vedlikehold av tekniske installasjoner, samt krav om betaling for forbruk (VA) og øvrige felleskostnader. Ager BRL har en rekke tingslyste rettigheter på vår eiendom og har ikke vist vilje og/eller evne til å oppfylle sine plikter relatert til sine rettigheter.

Styret har arbeidet parallelt med:
- utkast til avtale om kostnadsdeling og tilhørende forhandlinger,
- krav- og purrerunder samt faktureringer til Ager, og
- vurdering av rettslige skritt for utestående beløp.

Styret i sameiet besluttet i desember 2025 og januar/februar 2026 å utstede fakturaer og besluttet deretter å iverksette rettslig inndrivelse av utestående beløp hvor nødvendig. Denne tvisten har krevd omfattende juridisk bistand og løpende oppfølging. Rettshjelp forsikringen fra Storebrand har dekket 75% av advokathonoraret.

- Vedlikehold og langsiktig planlegging
Styret har arbeidet med kartlegging av vedlikeholdsbehov og kostnadsfordeling, samt vurdert prioritering av serviceavtaler og eksterne leverandører. Konkrete tiltak i 2025 omfattet bl.a. vindusvask, utredning, diskusjon om lydtiltak i sykkelbod samt oppfølging av rengjøring og vask i fellesarealer.

- Prosjekter og utredninger
FDVsystem (FAMAC FDV): Utredet og implementert som et verktøy for digitalisering og effektiv drift, mottak og lagring av servicerapporter, dokumentasjon og avvikshåndtering.
Energipris tiltak: Innføring av «Norgespris» for strøm og nærvarme ble besluttet med effekt fra høst 2025.
Mulighet for sammenslåing med Ager brl ble utredet som et mulig alternativ for å løse gjentatte samarbeidsutfordringer.

- Forhold som vurderes videre i 2026
Fortsatt oppfølging av våre bruksrettigheter mot Ager brl.
Beslutning om investering i styre/møterom og endelig vedtak om vedlikeholdsfond på generalforsamlingen.

Følgende saker ble vedtatt på årsmøte 2026:
1) Forslag til vedtektsendring - Ikke tillatt med motorvogn i gårdsrom
Vedtatt: Generalforsamlingen vedtar følgende tekst i nytt

punkt 15 i § 4-1: "I borettslagets gårdsrom er det ikke tillatt med motorvogn. Det er ikke tillatt med privat kjøring eller motorisert ferdsel i gårdsrommet. Unntak gjelder for kjøretøy som må ha adkomst for å utføre nødvendige drift, service eller beredskapsoppgaver for borettslaget, herunder utrykningskjøretøy, renovasjon, ordinære posttjenester og kjøretøy tilknyttet vedlikeholds, gartner og vaktmestertjenester."

2) Endringer i Husordensregler
Vedtatt: Det foreslås å oppdatere husordensregler rundt stilletider, plassering av gjenstander i fellesarealer og hundelufting. Oppdaterte paragrafer med endringer markert med fet skrift under.

3) Hobby-/møte-/styrerom i 40D, 6. etg.
Vedtatt: Generalforsamlingen vedtar at borettslaget investerer i et hobby-/møte-/styrerom i 6.etg. i 40D

4) Etablering av vedlikeholdsfond
Vedtatt: Generalforsamlingen vedtar å opprette et årlig vedlikeholdsfond på kr 500 000. Kostnaden fordeles etter sameiets fordelingsnøkkel. Styret gis fullmakt til å justere felleskostnadene tilsvarende.

5) Midler til sosiale arrangementer i borettslagets budsjett
Vedtatt: Generalforsamlingen vedtar at borettslaget budsjetterer med kr 100 000,- som er øremerket sosiale tiltak.

6) Planting av tre i bakgården
Vedtatt: Styret tar initiativ til å plante bartre i dialog med gartner

7) Ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no?
Vedtatt: Generalforsamlingen i Stilla borettslag vedtar å ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no som løsning for utlån og utleie av garasjeplasser i borettslaget. Formålet er å gjøre det enklere og mer oversiktlig for beboere å tilby og finne ledige parkeringsplasser. Styret gis fullmakt til å gjennomføre implementeringen og fastsette eventuelle økonomiske og praktiske retningslinjer for bruk av løsningen.

8) Valg av revisor
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt. Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 575 000,-pr. 16.06.2026

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208345893
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo 343 063 632,00
Innfrielsesdato: 30.05.2064
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo for leiligheten: 1 575 000,00
Kapitalkostnader for leiligheten: 6 210,37
IN-ordning: Ja.
Avdragsfrihet på lånet: Ja.

Avdragsfrihet opphører i mai 2029 og kapitalkostnadene pr. mnd. vil da øke med avdragsbetaling.
Avdragene for leiligheten vil ligge på kr. 900 pr. mnd iflg. regnskapet for 2025.

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.

IN-ordning: Ja.
mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.03. og 30.09.
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 531,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 1 718 259.
Årsresultatet for 2025 viste et positivt resultat på kr. 20 935 214 mot budsjettert kr. 81 143 for året 2026.

Regnskap 2025 og budsjett 2026 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongen.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.
- Åtte av borettslagets andeler vil utgjøre et bofellesskap og skal eies av ungdom med nedsatt funksjonsdyktighet. Dette gjelder leilighetene 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 og 2031. Leilighetene befinner seg i 2. etasje i oppgang H.
- OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder bestemmelser i husordensreglene.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3001499

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 229 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomten er fellesareal.

Felles uteområdene i borettslaget er designet for å være grønne, trygge og innbydende. Her finner du lekeområder for barna med husker, sandkasser og lekehus, samt sitteplasser for voksne. Pergolaer med frodige klatreplanter gir skygge på varme dager, og takterrassene tilbyr fargerike oaser med bord, benker og muligheter for rolig lek. Du kan også dyrke din egen økologiske mat på små parseller, selv uten grønne fingre

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstider.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Frysja - et spennende område rett ved marka og Maridalsvannet. Dette området som hovedsakelig har huset industri er under forvandling og ca. 2 000 nye boliger med næringsvirksomhet bygges. Det er også planer om en ny barneskole og barnehage.

Pitstop Kafé Frysja har allerede blitt en populær møteplass og tilbyr god kaffe, enkle lunsjretter og fersk bakst.

Meny på torget med fullsortimenttilbud. Ferskvaredisk, oster, urter og mer til. Her vil mesterkokken finne alt som trengs for å imponere venner på kjøkkenet. Torget har også et tilbud av småbutikker, handel og service. Kort vei til treningssenter, nisjeforretninger og apotek. Frysjaveien opparbeides som en strøks gate med sykkelfelter og bytrær. Oslo kommune planlegger å bygge en ny skole med flerbrukshall. Handlegaten vil krysse på tvers, og bygges i høy kvalitet fra Brekke Gård og ned til Akerselva. En fremtidig bro vil føre deg over elva og til turstiene som går hele veien ned til Operaen i Bjørvika.

Frysjaparken ligger sentralt til med gode service- og kollektivtilbud, og nærmeste busstopp er Frysja. Buss nummer 54 kommer fra Kjelsås stasjon og tar deg helt til Aker Brygge. Andre busser går i retning Majorstuen, Ellingsrudåsen, Lørenskog og Kjelsås. I tillegg er det kort vei til Kjelsås togstasjon, som tar deg til Oslo S, hvor du igjen har gode forbindelser til resten av Østlandsområdet og Oslo Lufthavn Gardermoen.

TOG: L3 og R30 fra Kjelsås stasjon
BUSS: Nr 54 Kjelsås - Aker brygge
Nr 25 Lørenskog stasjon - Majorstuen
TRIKK: Nr 11 og 12 Kjelsås - Majorstuen

Det er ikke langt til marka som har et rikt løypenett. Her prepareres det milevis med løyper på vinterstid, og mange av de lokale hopper på toget på Kjelsås til Movatn, og går på ski tilbake. Sommertid er det kort vei til gode bademuligheter i f.eks. Brekkedammen «Stilla». Denne perlen er kanskje Akerselvas flotte badeplass, og ligger kun et par hundre meter fra ditt nye hjem. Her kan du sitte på både svaberg og gressletter, og bade i det klare og deilige vannet. Samtidig er områder som Nydalen og Storo med bl.a. Storo storsenter ikke langt unna boligen. Storo storsenter er Oslos største med over 130 butikker, restauranter og tjenester. Storo Storsenter ligger strategisk til i nær tilknytning til både buss, t-bane og trikk, men du bruker også rundt 12 minutter å sykle dit fra Frysjaparken. Så har du ODEO Kino med 14 kinosaler på nedsiden av Storo. Senteret er mest kjent for å være det eneste i Norge med IMAX-visning, som gir deg en kinoopplevelse helt utenom det vanlige.

Ønsker du en aktivitet med barna kan et besøk til Skjerven gård anbefales. Denne idylliske gården ligger flott til ved Maridalsvannet. Gården tilbyr blant annet ridning, lefse- og flatbrødkurs og har årlige julemarkeder. Idrettslagene i nærområdet tilbyr idretter som fotball, håndball, basket, innebandy og langrenn. Aktivum treningssenter tilbyr dansekurs for barn og unge, og Custom Golf Senter ligger rett over veien for Frysjaparken. Det samme gjør Avancia treningssenter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.08.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Igangkjøring og innregulering av ventilasjonsanlegg
- Komplettering av kjøkkenhette og oppvaskhette etter leietakers installasjoner uke 32

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

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer med dagens plantegning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og forretning) etter bestemmelser i S-4958, datert 21.06.2017. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i området:
*NB.: Bygge- og anleggsstøy ifm. byggingen av fjerde byggetrinn (FRYSJAPARKERN FELT A). Det vil i perioder være støyende arbeider fra uke 12 i 2025 til uke 48 i 2027 i tidsrommet 07:00-19:00 mandag til onsdag, og 07:00-16:30 torsdag og fredag.

- Frysjaveien 31 - Bestilling av oppstartsmøte - Omregulering fra industri til bolig og næring
Saksnummer: 202555866 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.06.2025
Saken fortsetter i sak 2025/06515
Tomten består hovedsakelig av en asfaltert parkeringsplass på øvre nivå mot vest og Frysjaveien, og en bratt grønn skråning mot øst. Mot veien er det et grønt belte med trær, og det er også trær nederst i skråningen. Hensikten med utvikling av tomten er å tilrettelegge for et attraktivt utviklingsområde i ytre by, med gode boliger og høy bokvalitet. Det tilrettelegges for et godt service- og næringstilbud, nærhet til natur, aktiviteter og gode møteplasser, samt gode forbindelser, så det er lett å ferdes som myk trafikant.

- Frysjaveien 29 - offentlig ettersyn
Saksnummer: 201916401 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.10.2019,
Reguleringsplanen gir følgende rammer for utvikling av planområdet: Planforslaget tillater 12.500-12.850 kvm med boligformål. Planforslaget muliggjør 140 nye boliger i varierte størrelser og med en stor andel større leiligheter. Det er planer om bygg A, B, C og D med etasjer fra 4-7. I tillegg skal det sikres 150-500 kvm forretning eller annen offentlig/privat tjenesteyting i 1. etasje. Offentlig park og uteoppholdsarealer til boligene sikres.
Sakstype: Detaljregulering

- Kjelsåsveien - Bestilling av oppstartsmøte - Utbedring av veien mellom Brekke og Stillatorvet
Saksnummer: 202551730 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.02.2025
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for trafikksikre løsninger for myke trafikanter mellom Maridalsveien og Stillatorvet på Frysja i bydel Nordre Aker, og er en oppfølging av vedtatt VPOR - Veiledende plan for offentlige rom for Frysja. Vinteren 2025 utarbeidet Bymiljøetaten og Sweco et forprosjekt hvor det ble sett på fire ulike løsninger for utbedring av Kjelsåsveien og brualternativer. Kjelsåsveien skal oppgraderes til en mer trafikksikker gate med egne arealer for fotgjengere og syklister. Oppgraderingen vil bidra til ønsket byutvikling i takt med utbygging av området. Store utbyggingsprosjekter og økt antall beboere i området, øker behovet for at Kjelsåsveien bør opparbeides som en mer attraktiv og trafikksikker gate for fotgjengere og syklister.

- Kjelsåsveien 160 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201917652 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.10.2019
Kjelsåsveien er et boligprosjekt med tilknyttede næringsarealer. Intensjonen med prosjektet er å tilrettelegge for en bedre utnyttelse av tomta og fortette med både bolig og næring. Det er ønskelig å bygge flere boliger i et område under utvikling, i tillegg til at området skal fortsette som et mindre møtepunkt for nærområdet med butikk og helsetilbud. Det er også ønskelig å rydde opp i dagens bebyggelse- og trafikksituasjon, og øke bokvaliteten for eksisterende boliger. Nytt prosjekt vil tilrettelegging for HC og skape mindre konflikt mellom ulike trafikale grupper. Det grønne beltet langs elva forsterkes og trekkes inn i prosjektet som et attraktivt uterom og de flotte naturkvalitetene på tomta vil bli utnyttet bedre.
Det er kartlagt to kvikkleiresoner innenfor transformasjonsområdet, som påvirker flere pågående plansaker. PBE har vært i dialog med NVE for hvordan vi skal håndtere områdestabiliteten i plansakene. NVE mener at området kan reguleres og bygges ut etappevis, og at dette vil ivareta sikkerheten forutsatt gode geotekniske vurderinger.

- Frysjaveien 31 - Dialogfase - Skole
Saksnummer: 201709746 - Reguleringssak
Mottatt sak: 21.06.2017
Følgende mail på sak datert 06.01.2026: Etter vedtak i Bystyret om skolebehovsplanen er det ikke lenger behov for å fortsette plansaken om skole på Frysja.

- Svensenga - utvidelse og utbedring av eksisterende vei med etablering av fortau samt parkeringslomme
Saksnummer: 2026/04242 - Byggesak
Mottatt sak: 16.04.2026
Status: Under behandling

- Frysjaveien og Svensenga - omlegging av Svensenga, tilkobling til Frysjaveien og etablering av gangvei - Frysjatunet,
FORELØPIG SAK
Saksnummer: 2026/02330 - Byggesak
Mottatt sak: 27.02.2026
Status: Under behandling

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

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

301/59/734/1:
30.12.1947 - Dokumentnr: 17215 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1951 - Dokumentnr: 2462 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1953 - Dokumentnr: 5498 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1955 - Dokumentnr: 13640 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1955 - Dokumentnr: 13776 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1957 - Dokumentnr: 4586 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1959 - Dokumentnr: 11913 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1960 - Dokumentnr: 3005 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1966 - Dokumentnr: 18991 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1967 - Dokumentnr: 6180 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1968 - Dokumentnr: 4548 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1970 - Dokumentnr: 16841 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:331
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1971 - Dokumentnr: 6391 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Gnr.59 Bnr.237
59 331
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1988 - Dokumentnr: 9532 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1994 - Dokumentnr: 13553 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. bygningens avstand til regulert senterlinje Frysjaveien.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2015 - Dokumentnr: 1121606 - Best. om adkomstrett
Allmennheten har rett til ferdsel utenom barnehagens åpningstid
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2015 - Dokumentnr: 1121646 - Bestemmelse om adkomstrett
Allmennheten har rett til ferdsel
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Feilaktig heftet i festerett
Rettet etter tingl. §18
08.04.2021. Arkivref. 19/39969-6
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:735
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:735
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om markterrasse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:735
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:735
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder tekniske rom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:735
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2023 - Dokumentnr: 344044 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2023 - Dokumentnr: 471249 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:735
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:735
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1 F m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2024 - Dokumentnr: 1437723 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Obos Nett AS
Org.nr: 992 874 201
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2023 - Dokumentnr: 1330318 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 16019/19391

01.12.2025 - Dokumentnr: 1462076 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 16019/19391
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

17.02.2025 - Dokumentnr: 186305 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:735

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 950,- 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 25. september 2026

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

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

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

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

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

Frysjaveien 40C

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	743 elever, 37 klasser	12 min / 1 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	734 elever, 37 klasser	22 min / 1.7 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	604 elever, 25 klasser	23 min / 1.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	644 elever, 28 klasser	4 min / 2.3 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	619 elever, 38 klasser	13 min / 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	24 min / 2 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	5 min / 3.4 km

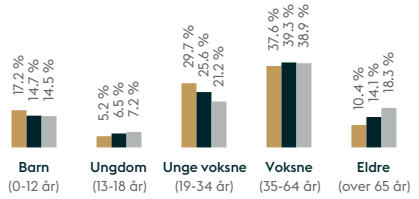
Offentlig transport

Frysja	Linje 25, 54	2 min / 0.1 km
Kjelsås stasjon	Linje RE30, R31	11 min / 0.9 km
Kjelsås	Linje 11, 12	13 min / 1.1 km
Tåsen	Linje 5	22 min / 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min / 7.9 km

Barnehager

Stilla barnehage (1-5 år)	38 barn	7 min / 0.6 km
Engebråten barnehage (1-5 år)	78 barn	11 min / 0.9 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 å...	103 barn	12 min / 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	7 min
Frysja - Sandvolleyballbane	13 min
EVO Frysja	2 min
Avancia Xpress Kjelsås	2 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Frysjaveien 40C , 0884 OSLO
OSLO kommune
gnr. 59, bnr. 734, snr. 1
Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3404 **Eiendomsverdi ref nr:** XN8755

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

Fransk balkong med gitterrekkverk i stål.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (til fransk balkong) fra 2022 med glassfelt.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede i kombinasjon med fastkarmsvinduer.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Gulv: 1- stavs parkett. Malte vegg- og himlingsflater.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Glatte innerdører med terskler. Skyvedører til soverommet.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderomskabin med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og overstrømming under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Sikringsskap i entréen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedbryter på 63 A.

Vannrør kjøkken: Rørstusser i benkeskapet med stoppekraner. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Avrenning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i på bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert bak skapfront over koketoppen.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg utenfor leiligheten. Det er kun konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Anlegg utenfor boligen er ikke inspisert eller vurdert.

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

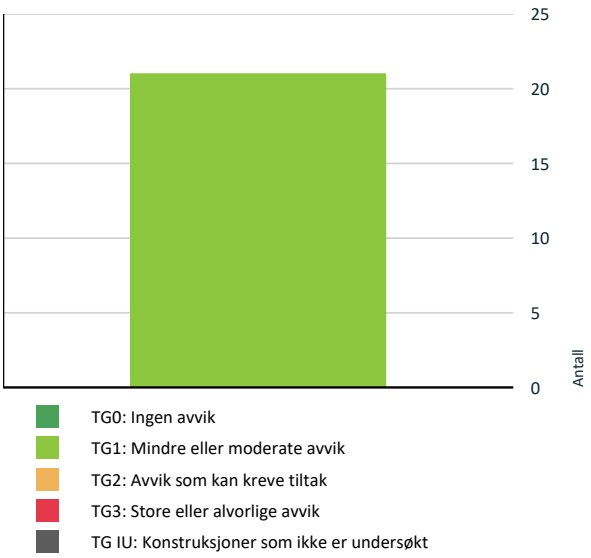
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
I bruk som bolig.

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede i kombinasjon med fastkarmsvinduer.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2022

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør (til fransk balkong) fra 2022 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fransk balkong med gitterrekkverk i stål.

Årstall: 2024



Fransk balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv: 1- stavs parkett.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk.

Årstall: 2024

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte vegg- og himlingsflater.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter veggoppheng og normal bruk.

Årstall: 2024

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Størst avvik er målt i stuen med ca. 3 mm. gjennom hele rommet og ca. 1 mm. over 2 meter.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Årstall: 2024

Radon

Beskrivelse
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Glatte innerdører med terskler. Skyvedører til soverommet.

Oppvarming

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse
Flislagt baderomskabin med dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2024

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er fremlagt ferdigattest på boligen. Boligen er bygget etter regelverk med krav til uavhengig kontroll. I de tilfellene hvor bygget er bygget etter regelverk med krav til uavhengig kontroll så kan ferdigattest vurderes som god nok dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Badet har fliser på vegger og malt himling med downlights.

Årstall: 2024

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Årstall: 2024

2. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse
Det er benyttet smøremembran på vegger og gulv.

Årstall: 2024

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse
Stålsluk i dusjen.

Årstall: 2024



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med håndusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskesøyle. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Årstall: 2024

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og overstrømming under døren. .

Årstall: 2024

Tilstandsrapport



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er en luke på soverommet, den gir tilgang til bakveggen av dusjen. Det er inspisert etter fukt uten at dette er avdekket.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Årstall: 2024

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal.

Årstall: 2024

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rørstusser i benkeskapet med stoppekraner. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Avrenning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Kursene er nummerert, kursoversikten ligger lagret i elektronisk beboermappe sammen med fdv for røranlegget. Det anbefales at kursoversitken skrives ut og legges i skapet. Røranlegget er montert av Eriksen & Jensen AS.

Årstall: 2024



Rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Årstall: 2024

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i på bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene.

Aggregatet er plassert bak skapfront over koketoppen. Filter byttes to ganger i året (ref. eier). Betjening på display liggende bak skapfront sammen med aggregatet.

Årstall: 2024

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg utenfor leiligheten. Det er kun konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Anlegg utenfor boligen er ikke inspisert eller vurdert.

Årstall: 2024

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i entréen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedbryter på 63 A.

Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten. Arbeidene ble utført av Storm Elektro AS.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	46			46	
Kjeller		5		5	
SUM	**46**	**5**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 262 cm. i stuen. Ca. 221 i gangen.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med HC 0203. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bygg i 2024.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Benjamin Kirkeng Håkedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	734		1	6230 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Frysjaveien 40C

Hjemmelshaver
Stilla Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2009/STILLA BORETTSLAG	931195131	2009	OBOS	Håkedal Benjamin Kirkeng

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
36	1 575 000	8 531	*31.12.2025*	1 575 000	*16.06.2026*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Frysja i Oslo. Kort avstand til forretninger, servicetilbud og friområder. I nærheten ligger Frysjadammen, Nordmarka, Lillomarka med mer. Nærmeste matforretning er Meny som ligger i samme bygg/kvartal. Området er godt dekket av skoler og barnehager. God kollektivdekning med bussforbindelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Reguleringsplan S-4958.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	3001499			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	24.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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
14. juni 2026

Oppdragsnummer
21-0206/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frysjaveien 40C, 0884 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Benjamin Kirkeng Håkedal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6570713
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: (Men ble byttet blandebatteri av utbygger, via Brødrene Dahl, pga. feil levering ved overlevering av leilighet fra utbygger)

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært flere leiligheter som har hadde problemer med gulvvarme på bad vinteren 2024/2025. Vi merket også at det kunne ta litt vel lang tid før varmen kom til tider. Ikke oppleved problemer med dette siden den gangen, eller denne vinteren 2025/2026.

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? Salgsoppgaven da jeg kjøpte leiligheten, i juni 2024.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Bygge- og anleggsstøy ifm. byggingen av fjerde byggetrinn (FRYSJAPARKERN FELT A). Det vil i perioder være støyende arbeider fra uke 12 2025 til uke 48 2027 i tidsrommet 07:00-19:00 mandag til onsdag, og 07:00-16:30 torsdag og fredag.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

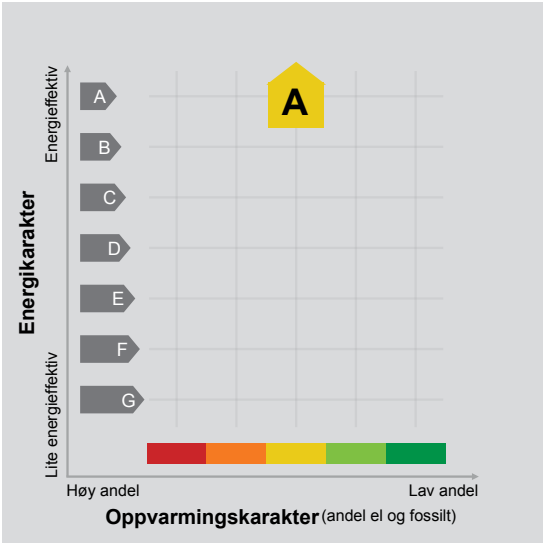
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0206/26

ENERGIATTEST

Adresse	Frysjaveien 40C
Postnummer	0884
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	734
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300958627
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	c319bd3d-2e92-4d89-be89-e706f41e5034
Dato	08.04.2024
Innmeldt av	Marini Consulting AS v/ ALEXANDER MARINI



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 755
STILLA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STILLA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

14. april 2026 kl. 19:00, Frysja33, Kjelsåsveien 151.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret ønsker at alle registrerer om de kommer eller ikke på arrangementet i Vibbo her: https://vibbo.no/stilla/arrangementer/generalforsamling-2026-mjmxnjm1

Det foreslåtte nye styrerommet i oppgang D vil være åpent 2 døgn før GF hvis noen vil inn å se.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring - Ikke tillatt med motorvogn i gårdsrom
8. Endringer i Husordensregler
9. Hobby-/møte-/styrerom i 40D, 6. etg.
10. Etablering av vedlikeholdsfond
11. Midler til sosiale arrangementer i borettslagets budsjett
12. Planting av tre i bakgården
13. Ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no?
14. Åpne tilgang til alle oppganger
15. Varmepumpe

16. Valg av revisor

17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i STILLA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Knut Arne Hansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 signert uten signid.pdf
2. 0755 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 896 000.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 896 000 hvorav kr 448 000 utgjør prosjekthonorar. På generalforsamlingen i 2024 og 2025 ble det informert fra OBOS at det var vanlig med dobbelt honorar de første årene av et nytt boligselskap.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 896 000.

Sak 7

Forslag til vedtektsendring - Ikke tillatt med motorvogn i gårdsrom

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt henvendelser og observert flere uheldige hendelser i bakgård med kjøretøy. For å sikre et trygt bomiljø, spesielt for barn, og ivareta HMS, ønsker styret å vedtektsfeste ett bilfritt gårdsrom.
Det innebærer at all flytting, vareleveringen, og annen uønsket kjøring til privat adresse ikke tillates.
Utrykningskjøretøy, gartner/ vaktmester/ annet vedlikehold, søppelbil og posten skal fremdeles har tilgang til å kunne benytte sine kjøretøy for å utføre sine serviceoppgaver.

Formålet er å sikre et trygt og trafikksikkert uteområde, redusere risiko for ulykker, og minimere unødvendig belastning på fellesarealene. Et bilfritt gårdsrom vil legge til rette for lek og sosialt samvær.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar en ny bestemmelsen i vedtektene under punkt § 4-1, og etablerer punkt 15, som omhandler bilfritt gårdsrom.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar følgende tekst i nytt punkt 15 i § 4-1: "I borettslagets gårdsrom er det ikke tillatt med motorvogn. Det er ikke tillatt med privat kjøring eller motorisert ferdsel i gårdsrommet. Unntak gjelder for kjøretøy som må ha adkomst for å utføre nødvendige drifts, service eller beredskapsoppgaver for borettslaget, herunder utrykningskjøretøy, renovasjon, ordinære posttjenester og kjøretøy tilknyttet vedlikeholds, gartner og vaktmestertjenester."

Sak 8

Endringer i Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å oppdatere husordensregler rundt stilletider, plassering av gjenstander i fellesarealer og hundelufting. Oppdaterte paragrafer med endringer markert med fet skrift under.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere [Innspill fra Lena Sophie Borge]

[...]

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje på hverdager mellom kl. 08:00 og **18:30 (til info: erstatter tidligere 20:00)**, og på lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og 16:00. På søndager og helligdager **er ikke støyende arbeid tillatt.**

[...]

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne

fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring. **Av hensyn til HMS og fremkommelighet vil feilplassert løsøre markeres med advarselslapp, og gjenstandene fjernes på dato oppgitt på lappen. For å få tilbake fjernet løsøre innen fire uker, må styret kontaktes via Vibbo. Kvittering for betalt gebyr på kr 500,- må vedlegges henvendelsen.**

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

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

§ 4 Vedlikehold av terrasse/balkong

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

Det anbefales å behandle treverk på balkonger og terrasser hvert tredje år. Både olje- og vannbasert terrassebeis fra Nordsjø kan benyttes. Hvis det skal benyttes farge, skal GRÅ, Møre Royal benyttes. Alternativet er å vaske terrassen med vann og deretter smøre på en naturlig impregnering bestående av 1 del grønnsåpe og 4 deler vann og la det tørke. Treverket på skilleveggene skal behandles ved behov med Drygolin Pluss Oljedekkbeis med fargen S7005-Y20R.

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. **Det er kun tillatt å parkere ett motorisert kjøretøy per plass, så lenge ikke annen tillatelse er gitt av styret i garasjeanleggets eier Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie.**

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

2. **Lufting av dyr på borettslagets fellesområder er ikke tillat.** Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen **ved forflytning til/fra egnet sted for lufting.**

3. Dyr må **til enhver tid** holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler.

Sak 9

Hobby-/møte-/styrerom i 40D, 6. etg.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det forslås å bygge om et ubrukt rom på ca 24 m² i 6.etg i 40D til et hobby-/møte-/styrerom. Bakgrunnen for forslaget er at det er vanskelig å få tilgang til det som var tiltenkt et styrerom i Ager, samt muligheten til at beboerne i Stilla kan benytte rommet for egne møter og/eller hobbykvelder.

Anslått budsjett for ombygning og søknadsprosess er estimert til 150 000 kr, det inkluderer søknad om fasadeendring, da planen er å montere ett vindu ut mot felles takterrasse, søknad om bruksendring av rommet, hulltagning for vindu og montering av vindu, gulv av type teppe eller laminat, akustikkplater på vegg, elektronisk dørlås og innredning som bord, stoler, skjerm på vegg og mulighet for tilkobling av pc.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget investerer i et hobby-/møte-/styrerom i 6.etg. i 40D

Vedlegg

3. 3D tegning åpen vegg markert med vindu.png

4. Bilde av rommet.jpg

Sak 10

Etablering av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å opprette et årlig vedlikeholdsfond på kr 500 000 for sameiet for å sikre langsiktig og forutsigbar finansiering av fremtidige vedlikeholds- og utskiftingstiltak.

Frysjaveien 40 Eierseksjonssameiet fikk i 2025 utarbeidet en vedlikeholdsplan frem til 2035. Selv om bygningsmassen er ny, understreker rapporten behovet for:

- løpende vedlikehold,
- periodiske kontroller,
- forebyggende tiltak for å opprettholde teknisk og brannteknisk sikkerhetsnivå,
- langsiktig planlegging for større tiltak (fasader, tak, balkonger, tekniske anlegg, heis m.m.).

Opprettelse av et vedlikeholdsfond vil:

1. Sikre forutsigbar finansiering av planlagte tiltak
2. Redusere risikoen for store og uforutsette ekstraordinære innbetalinger
3. Opprettholde eiendommens verdi og tekniske standard
4. Bidra til god økonomistyring og ansvarlig forvaltning av fellesverdiene

Stilla BRL sin andel vil utgjøre ca 83 % av fondet, mens næring dekker resterende. Fordelt på 165 leiligheter innebærer dette en gjennomsnittlig økning i felleskostnader på kr 210 per måned per leilighet, noe som vurderes som en moderat og bærekraftig avsetning sett opp mot det dokumenterte vedlikeholdsbehovet.

En gradvis og planmessig oppbygging av fondet nå vil være vesentlig mer økonomisk gunstig enn å måtte finansiere større tiltak gjennom ekstraordinære innbetalinger eller låneopptak senere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å opprette et årlig vedlikeholdsfond på kr 500 000. Kostnaden fordeles etter sameiets fordelingsnøkkel. Styret gis fullmakt til å justere felleskostnadene tilsvarende.

Sak 11

Midler til sosiale arrangementer i borettslagets budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å styrke det sosiale fellesskapet i borettslaget og legge til rette for tiltak som bidrar til trivsel, inkludering og godt bomiljø. Et aktivt og inkluderende sosialt miljø kan bidra til økt tilhørighet og bedre naboskap.

Styret foreslår derfor å opprette en fast budsjettpost til sosiale tiltak i borettslaget. Midlene skal øremerkes sosiale formål, som for eksempel:

- sosiale sammenkomster og arrangementer for beboerne
- inkluderende aktiviteter for barn, unge, voksne og eldre
- trivselstiltak i fellesområder
- andre tiltak som fremmer fellesskap og godt naboskap

Pengene forvaltes av styret, som også har ansvar for at midlene brukes i tråd med formålet og innenfor vedtatte rammer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar å etablere en årlig kostnad på kr 100 000,- i borettslagets budsjett som er øremerket sosiale tiltak i borettslaget, og i tråd med fremlagt beskrivelse og forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget budsjetterer med kr 100 000,- som er øremerket sosiale tiltak..

Sak 12

Planting av tre i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å plante et bartre (type etter dialog med gartner) som det kan settes lys i ved juletider. Da har vi en varig løsning for juletre, som vil være fin også resten av året.

Styrets innstilling

Styret tar initiativ til å plante bartre i dialog med gartner

Forslag til vedtak

Styret tar initiativ til å plante bartre i dialog med gartner

---

Sak 13

Ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no?

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andelseier Bendik Alsaker Rydland har anbefalt styret å vurdere løsningen Garasjeplasser.no med følgende begrunnelse:

"*De tilbyr en enkel måte å leie ut garasjeplasser for en avtalt sum. Dette kan gjøre at man blir mer motivert til å leie ut plassen sin når man ikke bruker den og en enklere metode for å finne ledige parkeringsplasser når man får besøk eller trenger en ekstra plass i garasjen. Facebook blir ofte fylt opp av forespørsler som gjør det uoversiktlig for både de som ønsker å låne plass og de som låner ut plass.*

Med en løsning som garasjeplasser.no vil man enkelt kunne låne bort plassen sin og enkelt kunne låne plass, uten å være i kontakt med hverandre, mot en fornuftig avtalt pris som man enten beholder selv eller gir til andre formål."

Styrets innstilling

Styret er positiv til å implementere tjenesten Garasjeplasser.no med standard timepris på 20 kr og makspris på 100 kr per dag for leie av plasser, som vippses mellom leietaker og utleier.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Stilla borettslag vedtar å ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no som løsning for utlån og utleie av garasjeplasser i borettslaget. Formålet er å gjøre det enklere og mer oversiktlig for beboere å tilby og finne ledige parkeringsplasser. Styret gis fullmakt til å gjennomføre implementeringen og fastsette eventuelle økonomiske og praktiske retningslinjer for bruk av løsningen.

Sak 14

Åpne tilgang til alle oppganger

Forslag fremmet av:
Anna Hovland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde inn en sak til behandling på generalforsamlingen.

Forslaget er at alle innganger i bygget åpnes for alle beboere. Inngangene kan anses som fellesarealer og bør derfor være tilgjengelige for alle beboere, på lik linje med øvrige fellesområder. Å åpne inngangene vil gi mer praktisk og fleksibel adkomst i hverdagen.

Styrets innstilling

Styrets vurdering:
Styret har vurdert forslaget opp mot gjeldende retningslinjer for tilgangsstyring. Disse er utarbeidet for å ivareta den fysiske sikringen av bygget og bygger på prinsippet om *minste privilegium*, som er anbefalt praksis innen adgangskontroll. Målet er å redusere risiko for uvedkommende adgang og samtidig sikre trygg, nødvendig tilgang til fellesarealer.

Å åpne alle innganger for alle beboere vil svekke dagens sikkerhetsnivå, øke antall adkomstpunkter som må kontrolleres og øke risikoen dersom nøkkelbrikker kommer på avveie. På bakgrunn av erfaringer med fremkommelighet, er det i tillegg til tilgang til alle fellesarealer, gitt tilgang for alle beboere via Frysjaveiens bi-innganger. Det er også gjort unntak for grupper av beboere med henvisning til retningslinjene om at det gis unntak med hensyn til sikkerhet, for eksempel for forflytning i garasjeanlegget.

Styret vurderer derfor at en slik endring ikke er forenlig med borettslagets sikkerhets- og forsikringsmessige hensyn.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at **gjeldende retningslinjer videreføres**, og at forslaget **ikke vedtas**.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen stemmer over forslaget om å åpne alle innganger for felles bruk.

Med vennlig hilsen,

Anna Hovland

Sak 15

Varmepumpe

Forslag fremmet av:
Kristine Mesgrahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi opplever at det blir svært varmt i leiligheten om sommeren og ventilasjonsanlegget gir ingen mulighet for å kjøle ned inneluften. Etter det vi forstår er det ikke mulig å installere kjøleelement i ventilasjonsanlegget.

Vi har etter anbefaling fra utbygger kjøpt en portabel aircon, men den både bråker og er lite effektiv.

Eneste mulighet for å få kjøligere inneluft er da å installere en varmepumpe. En varmepumpe kan både bidra til kjøligere inneluft på sommeren og brukes til varme på vinteren.

Vi forslår derfor at det åpnes for installasjon av varmepumpe i egen leilighet etter godkjennelse fra styret.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å avklare om det foreligger flertall for å tillate montering av varmepumper. Dersom vedtaket får flertall, anbefaler styret å gjennomføre nærmere undersøkelser av forhold som berører både installasjon og bruk. Styret vil samtidig informere om følgende nøkkelpunkter før et eventuelt vedtak:

- TEK17 anbefaler at støy ved naboens eiendomsgrense ikke overstiger 35 dB. Utedelen har normalt et støynivå på 45–50 dB, og høyere ved kulde.
- Utedelen bør monteres på vibrasjonsdempere på betongvegg eller -gulv for å redusere støy. Korrekt installasjon og eventuel støyskjerm/varmepumpehus kan være nødvendig.
- Kondensvann må ledes forsvarlig for å unngå drypp ned på naboens balkong, ukjent hvordan dette kan løses i praksis med dagens balkongløsninger.
- Montering bør unngås nær soveromsvinduer eller på konstruksjoner som lett overfører vibrasjoner.
- Hulltaking gjennom fasaden frarådes, da det kan skade dampsperren og gi risiko for kuldebro og kondens, men er uunngåelig ved montering av dampsperre.
- Utedelen bør plasseres slik at den er minst mulig synlig, fortrinnsvis på balkonger med tette vegger eller mest mulig gjemt på takterrasser, men tette balkonger kan gi redusert drift.
- Dette kan være søknadspliktige tiltak ved mulig fasadeendringer.

Forslag til vedtak

Alle andelseiere kan etter godkjennelse fra styret installere varmepumpe i egen leilighet.

Søknaden skal inneholde godkjente nabovarsler samt tegninger av løsningen inkludert spesifikasjon på ytterdelens lydnivå.

Forutsetning for godkjenning er at ytterdelen plasseres på egen balkong/markterrasse og den er så godt støyisolert som mulig.

Før godkjennelse kan gis skal andelseiere levere varsel til naboer med balkong i umiddelbar nærhet til tiltaket (over, under, ved siden).

Installasjon vil kreve hulltaking i yttervegg/fasade og andelseier er selv ansvarlig for at ingen eksisterende ledninger/rør/tekniske installasjoner blir skadet ved installasjon.

Andelseier bekoster selv både kjøp og installasjon og er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen.

Sak 16

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende revisor, EY, skal avslutte sin revisjonsvirksomhet for sameier og borettslag. Dette skal overføres til datterselskapet TC Newco Norway IV AS som selges til Cedera.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Vedlegg

5. Oversendelsesbrev EY.pdf

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ivar Mjelde
- Øyvind Klæboe Nordgård

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

- Jarl H. Holdø
- Liv Sandvik
- Marit Strand

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

- Anders H. Wålen

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

- Knut Meiner

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

- Knut Arne Hansen
- Rune Sandsether
- Victoria Koritzinsky

Styrets årsrapport

1. Innledning

Dette dokumentet er styrets årsberetning for Stilla borettslag for regnskapsåret 2025. Årsmeldingen oppsummerer styrets arbeid, viktige beslutninger, aktiviteter, HMS-arbeid, vedlikehold og status for større saker og prosjekter. Dokumentet er ment som utgangspunkt for generalforsamlingen i april 2026.

2. Om Stilla Borettslag og styrets sammensetning og roller

- Stilla Borettslag ligger i Oslo kommune og består av 165 enheter.
- Boligselskapets organisasjonsnummer er 931195131.
- OBOS Eiendomsforvaltning er boligselskapets forretningsfører.

Styret for 2025 har bestått av:

- Knut Arne Hansen — styreleder
- Ole Grønvold Eriksen — nestleder
- Stine SchjødtOsmo — beboeransvarlig
- Victoria Hannevold Koritzinsky — HMSansvarlig
- Anders Wålen — teknisk ansvarlig
- Varamedlemmer: Jarl Haakon Holdø og Ole Johan Alver

Styret har hatt klare rollefordelinger og ansvarsområder, og disse ble formalisert i retningslinjer for styrearbeid i mai 2025.

3. Møter og arbeidsformer

Formelle styre- og/eller arbeidsmøter har vært gjennomført annen hver uke. I tillegg har det vært jevnlige (fra annenhver til hver tredje uke) møter med Veidekke og utbygger.

Styret bruker digitale verktøy (Styrerommet, ClickUp, Google Drive, Vibbo og epost) for dokumentasjon og oppfølging. Referater og agendaer er gjort tilgjengelig for styret etter hvert møte.

4. Viktige vedtak og saker i 2025

4.1 Organisering og styringsdokumenter

- Retningslinjer for styrearbeid ble vedtatt og signert (mai 2025). Dette dokumentet avklarer ansvar, habilitet, attestasjon og arbeidsform.
- Retningslinjer for bruk og oppbevaring på fellesarealer ble vedtatt (1. juli 2025), med klare regler for boder, takterrasser, lagring i fellesarealer og bruk av fellesrom.

4.2 Drift og teknisk oppfølging

- Styret har prioritert lukking av åpne mangler fra overtakelse, planlegging og gjennomføring av ettårsbefaring, samt melde og følge opp reklamasjoner.
- Utredning av mulighet for bruk/inndeling av et ubrukt rom i 6. etasje (40D) for mulig styre-/møterom er påbegynt, inkl. vurdering av vindu, ventilasjon og støydemping.
- Vurdering og anskaffelse av FDVsystem (FAMAC FDV) som støtte for drift, dokumentasjon, service og avviksbehandling.

- Utarbeidelse av dokumentet "Rett bruk av bolig".

4.3 Saker knyttet til naboborettslag (Ager BRL)

4.3.1 Stilla BRL

- Manglende samarbeidsavtale og tilgang til bruksrettighetene har vært en gjennomgående sak i 2025. Styret har arbeidet for å sikre Stillas rettigheter spesielt til gjesteleiligheten, samt fulgt opp krav og dialog med utbygger og da spesielt til reklamasjon pga felles nøkkelsystem.
- Styret besluttet i februar 2026 å iverksette rettslig inndrivelse av erstatningskrav mot Ager Brl pga. vedtektsfestet bruksrett ikke gitt Stilla Brl sine andelseiere.
- Denne tvisten har krevd juridisk bistand og løpende oppfølging. Rettshjelp forsikringen fra Storebrand dekker 75% av advokathonoraret.

4.3.2 Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie

En av sameiets mest omfattende saker i 2025 har vært forhandlingene og etterfølgende tvist med Ager BRL om kostnadsdeling for drift, service og vedlikehold av tekniske installasjoner, samt krav om betaling for forbruk (VA) og øvrige felleskostnader. Ager BRL har en rekke tingslyste rettigheter på vår eiendom og har ikke vist vilje og/eller evne til å oppfylle sine plikter relatert til sine rettigheter.

Styret har arbeidet parallelt med:

- utkast til avtale om kostnadsdeling og tilhørende forhandlinger,
- krav- og purrerunder samt faktureringer til Ager, og
- vurdering av rettslige skritt for utestående beløp.

Styret i sameiet besluttet i desember 2025 og januar/februar 2026 å utstede fakturaer og besluttet deretter å iverksette rettslig inndrivelse av utestående beløp hvor nødvendig. Denne tvisten har krevd omfattende juridisk bistand og løpende oppfølging. Rettshjelp forsikringen fra Storebrand har dekket 75% av advokathonoraret.

4.4 HMS og sikkerhet

- Den årlige vernerunden ble gjennomført av hele styret og ga et godt grunnlag for årets revisjon av HMSarbeidet. Risikovurderingen er oppdatert på bakgrunn av årets funn og vil følges opp systematisk i tiltaksplanen.
- Generelt god tilstand i fellesarealer, men enkelte avvik ble avdekket innen brannvern, merking og ryddighet i oppganger og garasje, samt avfallsområdet i borettslag. Særlig inn/utkjøring ut av garasje, samt forhold om vinter er de store risikoene, i tillegg til enkelthendelser. Flere tekniske forhold og avtaleverk et blitt avdekket og fulgt opp, og alt er i hovedsak på plass og i drift.
- Styret identifiserer behov for enklere, mer digital og mer kontinuerlig HMSoppfølging gjennom året, inkludert bedre system for registrering av avvik og tiltak. Det er etablert sammen med driftsansvarlig Malling og vil håndteres der fremover.
- HMSansvarlig har implementert årlige rutiner for vinterberedskap (stenging av takterrasser ved snø, kontroll av lekeplasser, brannvask osv.) og følger opp kontrakter for skadedyr og andre tjenester.
- Prinsipper for heisutrykning utenfor normal arbeidstid ble avklart for å balansere kostnader og beboernes sikkerhet.

Et betydelig arbeid har også vært lagt ned i år for å bytte ut leverandør av det elektroniske tilgangsstyringssystemet (SALTO), blant annet for bedre kontroll, drift og en betydelig reduksjon i kostnad for beboere for bestilling av brikker.

4.5 Beboerrelaterte tiltak og sosiale aktiviteter

- Styret har arrangert og støttet sosiale tiltak, bl.a. sommertreff pr oppgang, julegrantenning og andre beboeraktiviteter. Det er fremmet forslag om å sette av midler i budsjett for sosiale tiltak fremover.
- Oppgangskontaktordningen og kommunikasjon via Vibbo er fulgt opp som kanaler for beboermedvirkning.

5. Økonomi og budsjettforberedelser

- Forberedelser og vedtak knyttet til budsjett for 2026 ble behandlet i desember 2025. Forslag som ble vedtatt/notert inkluderer:•Redusert akontobetaling fra 1/126 (reduksjon med 35 % midlertidig i forslaget)- •Opprettelse av vedlikeholdsfond•Forslag om sosialt budsjett (100' per år) og investering i styre/møterom (estimert 150')•Justering av styrehonorar.

Det presiseres at det formelle regnskapet for 2025 og revisors kommentarer vil fremgå av årsregnskapet som legges fram sammen med denne årsberetningen.

6. Vedlikehold og langsiktig planlegging

- Styret har arbeidet med kartlegging av vedlikeholdsbehov og kostnadsfordeling, samt vurdert prioritering av serviceavtaler og eksterne leverandører.
- Konkrete tiltak i 2025 omfattet bl.a. vindusvaskutredning, diskusjon om lydtiltak i sykkelbod samt oppfølging av rengjøring og vask i fellesarealer.

7. Prosjekter og utredninger

- FDVsystem (FAMAC FDV): Utredet og implementert som et verktøy for digitalisering og effektiv drift, mottak og lagring av servicerapporter, dokumentasjon og avvikshåndtering.
- Energipristiltak: Innføring av «Norgespris» for strøm og nærvarme ble besluttet med effekt fra høst 2025.
- Mulighet for sammenslåing med Ager brl ble utredet som et mulig alternativ for å løse gjentatte samarbeidsutfordringer.

8. Risiko og forsikring

- Styret har jobbet med risikooversikt og oppfølging av forsikringsdekning; aktuelle skader eller hendelser håndteres i dialog med forsikringsselskap og forvalter.
- Forhandlet frem og byttet forsikringsselskap til Storebrand og har oppnådd både bedre service og lavere premie. Storebrand innvilget i november rettshjelp hvor de dekker 75% av våre advokatkostnader ifm med pågående tvist med Ager Brl.
- Stilla Borettslag er forsikret via Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie (F40ES) fullverdiforsikring i Storebrand med polisenummer 6570713. Eiendommen har en beregnet fullverdi på i overkant av 1,2 mrd kroner.
- Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.
- Alle beboere må selv sørge for å ha innboforsikring.
- HMSrutiner og internkontroll er etablert og videreføres.

9. Forhold som vurderes videre i 2026

- Fortsatt oppfølging av våre bruksrettigheter mot Ager brl.
- Beslutning om investering i styre/møterom og endelig vedtak om vedlikeholdsfond på generalforsamlingen.

10. Takk

Styret takker alle beboere for samarbeid og engasjement i 2025, og takker for tilliten gitt oss på forrige generalforsamling. Styret ser fram til dialog på kommende generalforsamling i april 2026.

Oslo, 13. mars 2026

STILLA BORETTSLAG
ORG.NR. 931195131, KLIENTNR. 755

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**920 667**	**827 839**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		20 935 214	175 306 574
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-20 137 622	-175 213 746
Tilført bygg		0	-538 160 175
Tilført tomt		0	-278 939 825
Tillegg for nye langsiktige lån		0	548 050 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	269 050 000
Investering i aksjer/andeler		0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**797 592**	**92 828**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 718 259**	**920 667**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 448 913	4 291 971
Kortsiktig gjeld		-1 730 655	-3 371 304
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 718 259**	**920 667**

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

STILLA BORETTSLAG
ORG.NR. 931195131, KLIENTNR. 755

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	18 654 946	0	0	17 634 936
Innkrevde felleskostnader	2	6 511 573	18 862 693	28 469 000	7 688 391
Ladeinntekter elbil		18 071	88 984	0	0
Andre inntekter	3	662 254	0	120 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 846 844**	**18 951 677**	**28 589 000**	**25 323 327**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-90 240	-6 034	-413 000	-126 000
Styrehonorar	5	-640 000	-41 273	-320 000	-896 000
Revisjonshonorar	6	-14 658	-11 025	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-184 600	-118 334	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar		-21 200	-41 847	-60 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-902 175	-473 721	-1 250 000	-613 722
Forsikringer		-13 761	0	0	0
Kommunale avgifter	8	-508 328	-438 191	-500 000	-520 000
Kostnader sameie		-3 099 420	-2 306 278	-5 109 000	-4 033 462
Energi/fyring	9	-32 047	-189 656	-150 000	0
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-40 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-934 531	-705 004	-905 000	-1 120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 440 961**	**-4 331 363**	**-8 908 000**	**-7 627 184**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**19 405 883**	**14 620 314**	**19 681 000**	**17 696 143**
Innbetalt andel fellesgjeld		20 137 622	175 213 746	0	0
DRIFTSRESULTAT		**39 543 505**	**189 834 060**	**19 681 000**	**17 696 143**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 079	63 044	60 000	20 000
Finanskostnader	12	-18 655 370	-14 590 530	-19 947 000	-17 635 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-18 608 291**	**-14 527 486**	**-19 887 000**	**-17 615 000**
ÅRSRESULTAT		**20 935 214**	**175 306 574**	**-206 000**	**81 143**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		20 935 214	175 306 574		

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

STILLA BORETTSLAG
ORG.NR. 931195131, KLIENTNR. 755

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	817 160 175	817 160 175
Tomt		278 939 825	278 939 825
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 096 100 000**	**1 096 100 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		58 134	329 161
Forskuddsbetalte kostnader		29 020	8 265
Andre kortsiktige fordringer	14	948 856	326 165
Energiavregning	15	32	0
Driftskonto OBOS-banken		884 208	1 043 524
Sparekonto OBOS-banken		1 528 664	2 584 856
SUM OMLØPSMIDLER		**3 448 913**	**4 291 971**
SUM EIENDELER		**1 099 548 913**	**1 100 391 971**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 165 * 5000		825 000	825 000
Annen egenkapital	16	196 244 627	175 309 413
SUM EGENKAPITAL		**197 069 627**	**176 134 413**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	352 698 632	372 836 254
Borettsinnskudd	18	548 050 000	548 050 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**900 748 632**	**920 886 254**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		170 276	285 899
Påløpte renter		92 571	3 029 647
Energiavregning	19	0	55 758
Annen kortsiktig gjeld	20	1 467 808	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 730 655**	**3 371 304**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 099 548 913**	**1 100 391 971**
Pantstillelse	21	1 096 100 000	1 096 100 000
Garantiansvar		936 314	936 314

Oslo, __.__.2026

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

Styret i Stilla Borettslag

Knut Arne Hansen	Victoria Hannevold Koritzinsky	Stine Schjødt-Osmo
Anders Holsten Wålen	Ole Grønvold Eriksen	

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Akonto oppvarming	-1 011
Felleskostnader	6 315 552
Garasje	197 032
Kapitalkostnader IN I	18 900 288
Reg.kapitalkostnader IN I	-245 342

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

Fratrekk kapitalkostnader	-18 654 946
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 511 573**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert vann-og avløp term 4+5 2024	396 336
Avregning energi	60 370
Viderefakturert eiendomsskatt 2024	199 698
Nøkler	5 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**662 254**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-90 240
SUM PERSONALKOSTNADER	**-90 240**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-640 000
SUM STYREHONORAR	**-640 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 917

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 658
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 658**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-53 062
Drift/vedlikehold elektro	-9 674
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-271 340
Drift/vedlikehold heisanlegg	-233 306
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 265
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-218 950
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-104 939
Kostnader dugnader	-389
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-902 175**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-508 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-508 328**

NOTE 9

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-32 047
SUM ENERGI / FYRING	**-32 047**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-1 050
Diverse utstyr	-21 002
Vaktmestertjenester	-440 838
Renhold ved firmaer	-294 409
Snørydding	-60 469
Gressklipping	-27 159
Andre driftskostnader	-22 090
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 917
Andre kontorkostnader	-7 844
Kontingenter	-33 000
Bank- og kortgebyr	-3 035
Øreavrunding	14
Velferdskostnader	-14 733
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-934 531**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 218
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 861
SUM FINANSINNTEKTER	**47 079**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-18 654 946
Renter på leverandørgjeld	-424
SUM FINANSKOSTNADER	**-18 655 370**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	817 160 175
SUM BYGNINGER	**817 160 175**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	900 097
Til gode av eierne	48 759
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**948 856**

NOTE 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 532 420
SUM INNTEKTER	**-1 532 420**

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

KOSTNADER	
Fjernvarme	1 532 452
SUM KOSTNADER	**1 532 452**
SUM ENERGIAVREGNING	**32**

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

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

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	893 259
Egenkapital fra IN tidligere år	175 213 746
Egenkapital fra IN 2025	20 137 622
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**196 244 627**

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

NOTE 17

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.05.29		
Opprinnelig 2024	-548 050 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	175 213 746	
Nedbetalt i år, IN	20 137 622	
		-352 698 632
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-352 698 632**

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

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2029
4006	100
3029, 7008	400
6017	600
6004	700
2002, 7002	800
5006	900
2003, 2009	1 400
1016, 2007, 3003, 3009	1 500
1012, 1015, 1021, 1022, 1026, 1029, 2006, 2021, 2022, 3006, 3026, 3027, 3030 4009, 4026, 5009, 5014	1 600
3022, 4027, 4029, 4030, 5003, 6009	1 700
2015, 3015, 4021, 4022, 4028, 6005, 6008	1 800
4015	1 900
5015	2 000
1030, 6015	2 100
1020, 2008	2 200
1011, 1025, 2011, 3014, 5001	2 300
1018, 1024, 2012, 3011, 3025, 4007	2 400
1005, 2018, 4011	2 500
1001, 1002, 1019, 2001, 2020, 3005, 3018, 3024, 4012, 4024, 5007, 5011	2 600
1004, 3001, 3002, 3020, 5018	2 700
4002, 4020, 6007	2 800
2016, 3016, 5005, 6018	2 900
6001	3 100
1010, 3008, 4016	3 200
1013, 2010, 4008	3 300
2004, 3010, 4031, 5016	3 400
3004, 4010	3 500
4004, 6014	3 600
4032, 6010	3 800
2019	4 000
1017, 1032, 2017, 3019	4 100
3013, 4019	4 200
4013, 4017, 5019	4 300
5032	4 400
1023, 2023, 3023, 5013	4 500
5022	4 700
7017	5 100
6019, 7004	5 300
7019	5 400

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-548 050 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-548 050 000**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

Manuelle utbetalinger	-37 002
Annen kortsiktig gjeld	-1 430 806
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 467 808**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	548 050 000
Pantelån	352 698 632
Beregnede IN forpliktelser	195 351 368
TOTALT	**1 096 100 000**

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

Bygninger	817 160 175
Tomt	278 939 825
TOTALT	**1 096 100 000**

Document ID 09222115557572937242 Signed KAH, OGE, VHK, SS, AHW

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Stilla Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: JRHL5-KQ4LF-QVD19-9ORV7-HFHX2-6E81S

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 23. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JRHL5-KQ4LF-QVD19-9ORV7-HFHX2-6E81S

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Vedlegg 3 til sak 9. Hobby-/møte-/styrerom i 40D, 6. etg.



Vedlegg 4 til sak 9. Hobby-/møte-/styrerom i 40D, 6. etg.



EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 26. mai

Tema

Vedtekter

Vedtekter for Stilla borettslag

org. Nr. 931 195 131 vedtatt i stiftelsesmøte 09.03.2023, endret på ordinær generalforsamling 14.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget eier seksjon 1 i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie på gnr 59 bnr 734 som er en samleseksjon for borettslagets 165 andelsleiligheter. I tillegg til boligseksjonen er det 3 næringsseksjoner. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

(4) Stilla borettslag vil få en del fellesfunksjoner med de øvrige boligselskapene som etableres på Frysja, og er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av de arealer og

funksjoner som er felles for disse.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,

2. fylkeskommune,

3. kommune,

4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Åtte av borettslagets andeler vil utgjøre et bofellesskap og skal eies av ungdom med nedsatt funksjonsdyktighet. Dette gjelder leilighetene 2024, 2025, 2026, 2027,

2028, 2029, 2030 og 2031. Leilighetene befinner seg i 2. etasje i oppgang H. Eierne av disse åtte andelene erverver også et fellesrom leilighet 2032 i byggets 2. etasje og har eksklusiv bruksrett til dette arealet, samt vedlikeholdsplikten for det. I tillegg har eierne av leiligheter i bofellesskapet også eksklusiv bruksrett til gangarealet/korridoren i sin etasje. Bofellesskapet har også ervervet bruksrett til en garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg. Det vil bli belastet felleskostnader for felles rom (kontor, fellesrom og toalett m.m.), samt for garasjeplass på lik linje med de øvrige leilighetene i borettslaget.

(5) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

(3) Ved omsetning av leilighetene nevnt i 2-1 (4), må erververen i tillegg godkjennes av bofellesskapets styre og Oslo kommune. Vedkommendes funksjonsevne og mulighet til å passe inn i det etablerte miljøet vil være en del av denne vurderingen,

etter anbefaling fra en representant for den aktuelle boliggruppen. Dersom det skal være aktuelt med MVA-refusjon, jf. vedtektenes punkt 6-1 (7), skal kommunen bekrefte at den nye eieren har fått innvilget heldøgns helse og omsorgstjenester.

(4) Omsetningsprisen for de åtte klausulerte boligene fastsettes ved at opprinnelig kjøpesum ved boligens ferdigstillelse, med tillegg for eventuelle tilvalg gjort av første kjøper, reguleres maksimalt med byggekostnadsindeksen med basis i indeksen for 06.11.2020. Ved ny overdragelse av boligen innhenter andelseier takst på teknisk verdi. Viser taksten verdiøkning som følge av andelseiers oppgraderinger av boligen etter boligens ferdigstillelse, medregnes verdiøkningen i salgsprisen. Viser taksten unormal slitasje, gir dette fratrekk i salgsprisen

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

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

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

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

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

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som

er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

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

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

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

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

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

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

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

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor. Den interne forkjøpsretten i borettslaget gjelder ikke de åtte andelene omtalt i punkt 2-1 (4).

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår

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

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

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

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

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere

i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til

person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

(6) I forbindelse med seksjoneringen av eiendommen gjøres deler av sameiets tak til tilleggsdeler til boligseksjonen som eies av borettslaget. Innenfor disse tilleggsdelene disponerer andelseierne takterrasser til fellesbruk. I tillegg disponerer enkelte leiligheter private takterrasser med tilgang fra egne leiligheter. Se vedlagte oversiktsplan over takterrasser.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til parkeringsplasser i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie på gnr 59 bnr 734, samt hos Ager borettslag på gnr 59 bnr 735. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til 47 av de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Disse parkeringsplassene kan leies ut internt i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken gnr 59 bnr 732, 733, 735, 736.

Parkeringsplasser som ikke inngår i borettslagets finansieringsplan, er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan leies ut eller omsettes internt i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere

og næringsaktører på Frysjaparken gnr 59 bnr 732, 733, 735, 736.

(8) Garasjeplasser som befinner seg i egen næringsseksjon kan fritt omsettes i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken gnr 59 bnr 732, 733, 735, 736. Kjøpere av disse plassene eier en ideell andel i næringsseksjonen. Plassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken gnr 59 bnr 732, 733, 735, 736. Frysjaparken Eiendom AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til Frysjaveien 40 eierseksjonssameie. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Stilla borettslag, eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken eller seksjonseiere i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie.

(9) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er

regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

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

De som disponerer ladeplass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

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

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Frysjaparken Eiendom AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til Frysjaveien 40 eierseksjonssameie. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Stilla borettslag eller seksjonseiere i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie.

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

ordensreglene.

(13) Borettslagets garasje, samt innganger til boder og oppganger kan

videooovervåkes med formål om å forhindre og avdekke innbrudd og hærverk.

Overvåking skal utføres i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk.

(14) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(15)I borettslagets gårdsrom er det ikke tillatt med motorvogn. Det er ikke tillatt med privat kjøring eller motorisert ferdsel i gårdsrommet. Unntak gjelder for kjøretøy som må ha adkomst for å utføre nødvendige drifts, service eller beredskapsoppgaver for borettslaget, herunder utrykningskjøretøy, renovasjon, ordinære posttjenester og kjøretøy tilknyttet vedlikeholds - , gartner og vaktmestertjenester.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til

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

dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første

ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike

tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,

- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning,

militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i

rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68

eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig

grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra

skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

(5) Den enkelte andelseieren som skal motta eller som har mottatt merverdiavgiftsrefusjon fra borettslaget iht. punkt 6-1 (7) nedenfor plikter å sørge for at borettslaget v/forretningsfører til enhver tid har nødvendig dokumentasjon som kan fremlegges overfor avgiftsmyndighetene. Dersom borettslaget må tilbakebetale hele eller deler av tidligere utbetalt merverdiavgiftsbeløp til avgiftsmyndighetene, og dette ikke skyldes forhold på borettslagets hånd, plikter den aktuelle andelseieren som tidligere har fått beløpet utbetalt å dekke borettslagets kostnader, herunder etterberegnet merverdiavgift, tilleggsavgift og eventuelle rentekostnader.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt

ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres. Kostnader knyttet til ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil faktureres i henhold til forbruk.

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

(7) Dersom borettslaget får merverdiavgiftsrefusjon som følge av oppføring av boligene omtalt i punkt 2-1 (4), enten for oppføring av boligene eller for drift av disse etter ferdigstillelse, skal refusjonen tilfalle de omtalte boligene. Refusjon knyttet til oppføring skal fordeles mellom boligene iht. oppføringskostnadene for hver enkelt bolig, mens refusjon knyttet til driften skal like deles mellom boligene.

(8) Utbygger vil være ansvarlig for å dokumentere kostnadsmessig utgangspunkt for refusjonen i henhold til gjeldende regler ved ferdigstillelse. Formelt vil det videre ved årlige søknader om refusjon over 10 år være Stilla borettslag som sender inn de

årlige kravene. Bofellesskapet er ansvarlig for å innhente nødvendig dokumentasjon/underlag til de årlige søknadene. Kjøperne av boliger i bofellesskapet bærer risikoen for at MVA-refusjon vil bli gitt, og dersom man mot formodning skulle havne i en situasjon hvor slik refusjon ikke blir gitt, har ikke Selger noe ansvar i den forbindelse.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan

borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. De åtte leilighetene nevnt i punkt 2-1(4) har rett til å få oppnevnt et medlem i styret.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og

generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer

enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet

overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Varmesentral, velforening og midlertidige bestemmelser

11-1 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon (varmesentral)

Det er på eiendommen etablert en varmesentral med tilhørende energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur, basert på bergvarme. Det tekniske rommet hvor energisentralen er plassert utgjør en egen seksjon (seksjon 3) i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie.

Eier av varmesentralen gis eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur for å levere energi for oppvarming, varmt tappevann og, der relevant, kjøling. Ovennevnte bruksrett omfatter også retten til å tilby energi for oppvarming, varmt tappevann og der det er relevant, kjøling, til andre eiendommer. For dette formål er det etablert rørføringer/infrastruktur på sameiets eiendom. Energisentralen i seksjon 3, samvirker med varmesentralen på plan U1 (næringsetasjen). Eier og drifter av energisentralen skal ha vederlagsfri tilgang til varmesentralen, samt bruksrett for sine installasjoner i varmesentralen slik det fremsto ved innflytting og overlevering av sentralen.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eieren av varmesentralen kan tilby. Brukerne av eiendommen har rett og plikt til å kjøpe varme fra denne varmesentralen. De nærmere leveransevilkår som pris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, m.m., fremgår av de individuelle avtalene som inngås. Ved opphør av leveranseavtalene kan borettslaget overta varmesentralen med alle tilhørende rettigheter og forpliktelser. Opprinnelig eier vil imidlertid fortsatt ha rett til å kjøpe energi av sameiet til kostpris, så lenge det er behov for å oppfylle inngåtte leveranseforpliktelser.

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

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

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

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

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

avregnes.

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

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

Det kan bli opprettet velforening for ivaretakelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Stilla borettslag har rett og plikt til medlemskap i denne.

Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt. vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet.

11-3 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet" Frysjaparken" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 900 boliger med fordelt 4 delfelt med. Frysjaparken Felt B er planlagt utbygd med 305 boliger (Stilla borettslag og Ager borettslag), varmesentral, næringsareal i plan 1 og med underjordisk p-kjeller.

Utbygger Frysjaparken Utvikling AS/Frysjaparken Eiendom AS, evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Frysjaparken Utvikling AS/Frysjaparken Eiendom AS, har som utbygger av eiendommene innenfor reguleringsområdet rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse

arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune:

Punkt 2-1 (4), 2-2 (3), 2-2 (4), 6-1 (7), 6-1 (8) og 8-1 (1).

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av

06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Dette temaet er publisert på Vibbo

Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 21. mai

Tema

Husordensregler



Ill. Copilot

Lurer du på når det er greit å borre i veggen eller hvordan du skal behandle fellesområdene våre, grilling, parkering og regler for dyrehold? Borettslaget har både vedtekter og husordensregler som styrer mye av dette. Både vedtektene og reglene finner du her i Vibbo.

Det aller viktigste er at det meste løses ved å snakke sammen. Ta direkte kontakt på en hyggelig måte med den det gjelder. Skulle det oppstå problemer kan selvfølgelig også styret kontaktes.

HUSORDENSREGLER FOR STILLA BORETTSLAG

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

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere. Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

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

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

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje på hverdager mellom kl. 08:00 og 18.30 og på lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og 16:00. På søndager og helligdager er ikke støyende arbeid tillatt.

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

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

Alle biler skal i sin helhet være parkert innenfor oppmerket parkeringsplass og være parkert uten sjenanse for nærliggende parkeringsplasser. Det er ikke tillatt med parkering i manøverområde og gangområde. Kamera og andre overvåkningsløsninger skal ikke benyttes i den tid kjøretøy oppholder seg i garasjen.

§ 3 Orden i fellesområdene

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

Av hensyn til HMS og fremkommelighet vil feilplassert løsøre markeres med advarselslapp, og gjenstandene fjernes på dato oppgitt på lappen. For å få tilbake fjernet løsøre innen

fire uker, må styret kontaktes via Vibbo. Kvittering for betalt gebyr på kr 500,- må vedlegges henvendelsen.

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

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

§ 4 Vedlikehold av terrasse/balkong

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

Det anbefales å behandle treverk på balkonger og terrasser hvert tredje år. Både olje- og vannbasert terrassebeis fra Nordsjø kan benyttes. Hvis det skal benyttes farge, skal GRÅ, Møre Royal benyttes. Alternativet er å vaske terrassen med vann og deretter smøre på en naturlig impregnering bestående av 1 del grønnsåpe og 4 deler vann og la det tørke. Treverket på skilleveggene skal behandles ved behov med Drygolin Pluss Oljedekkbeis med fargen S7005-Y20R.

§ 5 Avfallshåndtering

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

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

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

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

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende

gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer

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

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

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 9 Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

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

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. i garasjeanleggets eier Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie. Det er kun tillatt å parkere ett motorisert kjøretøy per plass, så lenge ikke annen tillatelse er gitt av styret i garasjeanleggets eier Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

2. Lufting av dyr på borettslagets fellesområder er ikke tillatt. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen ved forflytning til/fra egnet sted for lufting.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Protokoll til årsmøte 2026 for STILLA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 931195131
Møtet ble avholdt 14. april kl. 19:00, Frysja33, Kjelsåsveien 151.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Knut Arne Hansen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Nils Ramstad. foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 896 000.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 896 000 hvorav kr 448 000 utgjør prosjekthonorar. På generalforsamlingen i 2024 og 2025 ble det informert fra OBOS at det var vanlig med dobbelt honorar de første årene av et nytt boligselskap.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 896 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til vedtektsendring - Ikke tillatt med motorvogn i gårdsrom

Styret har mottatt henvendelser og observert flere uheldige hendelser i bakgård med kjøretøy. For å sikre et trygt bomiljø, spesielt for barn, og ivareta HMS, ønsker styret å vedtektsfeste ett bilfritt gårdsrom.
Det innebærer at all flytting, vareleveringen, og annen uønsket kjøring til privat adresse ikke tillates. Utrykningskjøretøy, gartner/ vaktmester/ annet vedlikehold, søppelbil og posten skal fremdeles har tilgang til å kunne benytte sine kjøretøy for å utføre sine serviceoppgaver.

Formålet er å sikre et trygt og trafikksikkert uteområde, redusere risiko for ulykker, og minimere unødvendig belastning på fellesarealene. Et bilfritt gårdsrom vil legge til rette for lek og sosialt samvær.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar en ny bestemmelsen i vedtektene under punkt § 4-1, og etablerer punkt 15, som omhandler bilfritt gårdsrom.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar følgende tekst i nytt punkt 15 i § 4-1: "I borettslagets gårdsrom er det ikke tillatt med motorvogn. Det er ikke tillatt med privat kjøring eller motorisert ferdsel i gårdsrommet. Unntak gjelder for kjøretøy som må ha adkomst for å utføre nødvendige drifts, service eller beredskapsoppgaver for borettslaget, herunder utrykningskjøretøy, renovasjon, ordinære posttjenester og kjøretøy tilknyttet vedlikeholds, gartner og vaktmestertjenester."
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 2 stemmer**

8. Endringer i Husordensregler

Det foreslås å oppdatere husordensregler rundt stilletider, plassering av gjenstander i fellesarealer og hundelufting. Oppdaterte paragrafer med endringer markert med fet skrift under.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere [Innspill fra Lena Sophie Borge]

[...]

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje på hverdager mellom kl. 08:00 og **18:30 (til info: erstatter tidligere 20:00)**, og på lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og 16:00. På søndager og helligdager **er ikke støyende arbeid tillatt.**

[...]

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring. **Av hensyn til HMS og fremkommelighet vil feilplassert løsøre markeres med advarselslapp, og gjenstandene fjernes på dato oppgitt på lappen. For å få tilbake fjernet løsøre innen fire uker, må styret kontaktes via Vibbo. Kvittering for betalt gebyr på kr 500,- må vedlegges henvendelsen.**

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

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

§ 4 Vedlikehold av terrasse/balkong

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

Det anbefales å behandle treverk på balkonger og terrasser hvert tredje år. Både olje- og vannbasert terrassebeis fra Nordsjø kan benyttes. Hvis det skal benyttes farge, skal GRÅ, Møre Royal benyttes. Alternativet er å vaske terrassen med vann og deretter smøre på en naturlig impregnering bestående av 1 del grønnsåpe og 4 deler vann og la det tørke. Treverket på skilleveggene skal behandles ved behov med Drygolin Pluss Oljedekkbeis med fargen S7005-Y20R.

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. **Det er kun tillatt å parkere ett motorisert kjøretøy per plass, så lenge ikke annen tillatelse er gitt av styret i garasjeanleggets eier Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie.**

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

2. **Lufting av dyr på borettslagets fellesområder er ikke tillat.** Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen **ved forflytning til/fra egnet sted for lufting.**

3. Dyr må **til enhver tid** holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler.
>
> **Vedtatt. Endringene i § 2 ble vedtatt mot 17 stemmer**
> **Endringene i § 3 ble vedtatt mot 4 stemmer**
> ✓ **Endringene i § 4 ble vedtatt mot 3 stemmer**
> **Endringene i § 10 ble vedtatt mot 7 stemmer**
> **Endringene i § 11 ble vedtatt mot 4 stemmer**

9. Hobby-/møte-/styrerom i 40D, 6. etg.

Det forslås å bygge om et ubrukt rom på ca 24 m² i 6.etg i 40D til et hobby-/møte-/styrerom. Bakgrunnen for forslaget er at det er vanskelig å få tilgang til det som var tiltenkt et styrerom i Ager, samt muligheten til at beboerne i Stilla kan benytte rommet for egne møter og/eller hobbykvelder.

Anslått budsjett for ombygning og søknadsprosess er estimert til 150 000 kr, det inkluderer søknad om fasadeendring, da planen er å montere ett vindu ut mot felles takterrasse, søknad om bruksendring av rommet, hulltagning for vindu og montering av vindu, gulv av type teppe eller laminat, akustikkplater på vegg, elektronisk dørlås og innredning som bord, stoler, skjerm på vegg og mulighet for tilkobling av pc.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at borettslaget investerer i et hobby-/møte-/styrerom i 6.etg. i 40D
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Etablering av vedlikeholdsfond

Styret foreslår å opprette et årlig vedlikeholdsfond på kr 500 000 for sameiet for å sikre langsiktig og forutsigbar finansiering av fremtidige vedlikeholds- og utskiftingstiltak.

Frysjaveien 40 Eierseksjonssameiet fikk i 2025 utarbeidet en vedlikeholdsplan frem til 2035. Selv om bygningsmassen er ny, understreker rapporten behovet for:

- løpende vedlikehold,
- periodiske kontroller,
- forebyggende tiltak for å opprettholde teknisk og brannteknisk sikkerhetsnivå,
- langsiktig planlegging for større tiltak (fasader, tak, balkonger, tekniske anlegg, heis m.m.).

Opprettelse av et vedlikeholdsfond vil:

1. Sikre forutsigbar finansiering av planlagte tiltak
2. Redusere risikoen for store og uforutsette ekstraordinære innbetalinger
3. Opprettholde eiendommens verdi og tekniske standard
4. Bidra til god økonomistyring og ansvarlig forvaltning av fellesverdiene

Document ID 09222115557575554939 Signed KAH, NHR

Stilla BRL sin andel vil utgjøre ca 83 % av fondet, mens næring dekker resterende. Fordelt på 165 leiligheter innebærer dette en gjennomsnittlig økning i felleskostnader på kr 210 per måned per leilighet, noe som vurderes som en moderat og bærekraftig avsetning sett opp mot det dokumenterte vedlikeholdsbehovet.

En gradvis og planmessig oppbygging av fondet nå vil være vesentlig mer økonomisk gunstig enn å måtte finansiere større tiltak gjennom ekstraordinære innbetalinger eller låneopptak senere.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å opprette et årlig vedlikeholdsfond på kr 500 000. Kostnaden fordeles etter sameiets fordelingsnøkkel. Styret gis fullmakt til å justere felleskostnadene tilsvarende.
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 1 stemme**

11. Midler til sosiale arrangementer i borettslagets budsjett

Styret ønsker å styrke det sosiale fellesskapet i borettslaget og legge til rette for tiltak som bidrar til trivsel, inkludering og godt bomiljø. Et aktivt og inkluderende sosialt miljø kan bidra til økt tilhørighet og bedre naboskap.

Styret foreslår derfor å opprette en fast budsjettpost til sosiale tiltak i borettslaget. Midlene skal øremerkes sosiale formål, som for eksempel:

- sosiale sammenkomster og arrangementer for beboerne
- inkluderende aktiviteter for barn, unge, voksne og eldre
- trivselstiltak i fellesområder
- andre tiltak som fremmer fellesskap og godt naboskap

Pengene forvaltes av styret, som også har ansvar for at midlene brukes i tråd med formålet og innenfor vedtatte rammer.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar å etablere en årlig kostnad på kr 100 000,- i borettslagets budsjett som er øremerket sosiale tiltak i borettslaget, og i tråd med fremlagt beskrivelse og forslag til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at borettslaget budsjetterer med kr 100 000,- som er øremerket sosiale tiltak..
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Planting av tre i bakgården

Styret foreslår å plante et bartre (type etter dialog med gartner) som det kan settes lys i ved juletider. Da har vi en varig løsning for juletre, som vil være fin også resten av året.

Styrets innstilling
Styret tar initiativ til å plante bartre i dialog med gartner

> **Forslag til vedtak:**
> Styret tar initiativ til å plante bartre i dialog med gartner

✓ **Vedtatt.**

13. Ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no?

Andelseier Bendik Alsaker Rydland har anbefalt styret å vurdere løsningen Garasjeplasser.no med følgende begrunnelse:

"*De tilbyr en enkel måte å leie ut garasjeplasser for en avtalt sum. Dette kan gjøre at man blir mer motivert til å leie ut plassen sin når man ikke bruker den og en enklere metode for å finne ledige parkeringsplasser når man får besøk eller trenger en ekstra plass i garasjen. Facebook blir ofte fylt opp av forespørsler som gjør det uoversiktlig for både de som ønsker å låne plass og de som låner ut plass.*

Med en løsning som garasjeplasser.no vil man enkelt kunne låne bort plassen sin og enkelt kunne låne plass, uten å være i kontakt med hverandre, mot en fornuftig avtalt pris som man enten beholder selv eller gir til andre formål."

Styrets innstilling
Styret er positiv til å implementere tjenesten Garasjeplasser.no med standard timepris på 20 kr og makspris på 100 kr per dag for leie av plasser, som vippses mellom leietaker og utleier.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Stilla borettslag vedtar å ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no som løsning for utlån og utleie av garasjeplasser i borettslaget. Formålet er å gjøre det enklere og mer oversiktlig for beboere å tilby og finne ledige parkeringsplasser. Styret gis fullmakt til å gjennomføre implementeringen og fastsette eventuelle økonomiske og praktiske retningslinjer for bruk av løsningen.

✓ **Vedtatt. Mot 3 stemmer**

14. Åpne tilgang til alle oppganger

Fremmet av: Anna Hovland

Jeg ønsker å melde inn en sak til behandling på generalforsamlingen.

Forslaget er at alle innganger i bygget åpnes for alle beboere. Inngangene kan anses som fellesarealer og bør derfor være tilgjengelige for alle beboere, på lik linje med øvrige fellesområder. Å åpne inngangene vil gi mer praktisk og fleksibel adkomst i hverdagen.

Styrets innstilling
Styrets vurdering:
Styret har vurdert forslaget opp mot gjeldende retningslinjer for tilgangsstyring. Disse er utarbeidet for å ivareta den fysiske sikringen av bygget og bygger på prinsippet om *minste privilegium*, som er anbefalt praksis innen adgangskontroll. Målet er å redusere risiko for uvedkommende adgang og samtidig sikre trygg, nødvendig tilgang til fellesarealer.

Å åpne alle innganger for alle beboere vil svekke dagens sikkerhetsnivå, øke antall adkomstpunkter som må kontrolleres og øke risikoen dersom nøkkelbrikker kommer på avveie. På bakgrunn av erfaringer med fremkommelighet, er det i tillegg til tilgang til alle fellesarealer, gitt tilgang for alle beboere via Frysjaveiens bi-innganger. Det er også gjort unntak for grupper av beboere med henvisning til retningslinjene om at det gis unntak med hensyn til sikkerhet, for eksempel for forflytning i garasjeanlegget.

Styret vurderer derfor at en slik endring ikke er forenlig med borettslagets sikkerhets- og forsikringsmessige hensyn.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler at **gjeldende retningslinjer videreføres**, og at forslaget **ikke vedtas**.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. 10 andelseiere stemte for forslaget.**

15. Varmepumpe

Fremmet av: Kristine Mesgrahl

Vi opplever at det blir svært varmt i leiligheten om sommeren og ventilasjonsanlegget gir ingen mulighet for å kjøle ned inneluften. Etter det vi forstår er det ikke mulig å installere kjøleelement i ventilasjonsanlegget.

Vi har etter anbefaling fra utbygger kjøpt en portabel aircon, men den både bråker og er lite effektiv.

Eneste mulighet for å få kjøligere inneluft er da å installere en varmepumpe. En varmepumpe kan både bidra til kjøligere inneluft på sommeren og brukes til varme på vinteren.

Vi forslår derfor at det åpnes for installasjon av varmepumpe i egen leilighet etter godkjennelse fra styret.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å avklare om det foreligger flertall for å tillate montering av varmepumper. Dersom vedtaket får flertall, anbefaler styret å gjennomføre nærmere undersøkelser av forhold som berører både installasjon og bruk. Styret vil samtidig informere om følgende nøkkelpunkter før et eventuelt vedtak:

- TEK17 anbefaler at støy ved naboens eiendomsgrense ikke overstiger 35 dB. Utedelen har normalt et støynivå på 45–50 dB, og høyere ved kulde.
- Utedelen bør monteres på vibrasjonsdempere på betongvegg eller -gulv for å redusere støy. Korrekt installasjon og eventuel støyskjerm/varmepumpehus kan være nødvendig.
- Kondensvann må ledes forsvarlig for å unngå drypp ned på naboens balkong, ukjent hvordan dette kan løses i praksis med dagens balkongløsninger.
- Montering bør unngås nær soveromsvinduer eller på konstruksjoner som lett overfører vibrasjoner.
- Hulltaking gjennom fasaden frarådes, da det kan skade dampsperren og gi risiko for kuldebro og kondens, men er uunngåelig ved montering av dampsperre.
- Utedelen bør plasseres slik at den er minst mulig synlig, fortrinnsvis på balkonger med tette vegger eller mest mulig gjemt på takterrasser, men tette balkonger kan gi redusert drift.
- Dette kan være søknadspliktige tiltak ved mulig fasadeendringer.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. 2 andelseiere stemte for forslaget**

16. Valg av revisor

Nåværende revisor, EY, skal avslutte sin revisjonsvirksomhet for sameier og borettslag. Dette skal overføres til datterselskapet TC Newco Norway IV AS som selges til Cedera.

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

✓ **Vedtatt.**

17. Valg av tillitsvalgte

Styreleder - (2 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Mjelde

Følgende stilte til valg:
Ivar Mjelde

Styremedlem - (2 år)

Følgende ble valgt:
Jarl H. Holdø
Liv Sandvik
Marit Strand

Følgende stilte til valg:
Jarl H. Holdø
Liv Sandvik
Marit Strand

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders H. Wålen

Følgende stilte til valg:
Anders H. Wålen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Meiner
Øyvind Klæboe Nordgård

Følgende stilte til valg:
Knut Meiner
Øyvind Klæboe Nordgård

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Arne Hansen
Victoria Koritzinsky
Rune Sandsether

Følgende stilte til valg:
Knut Arne Hansen
Victoria Koritzinsky
Rune Sandsether

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

Deres ref.: 21-0206/26 . Vår ref.: 0755-1-2009 Dato: 16.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stilla Borettslag
Organisasjonsnr:	931195131
Andelseier:	Håkedal, Benjamin Kirkeng
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2009
Adresse:	Frysjaveien 40 C, 0884 OSLO
Andelsnummer:	36
Gnr.	59
Bnr.	237

Borettsinnskudd: Kr. 1 575 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3001499.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.03. og 30.09. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til stilla@styrerommet.no og eierskifte@obos.no. Plassene kan kun selges til andelseiere i borettslaget. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Hvis man har ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil må eierskifte også meldes til styret.
Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.
LÅN: OBOS BANKEN
Bod følger leiligheten: Ja Medforsikret i Frysjaveien 40 eierseksjonssameies forsikring i Tryg forsikring med polisenr. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Rubus slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://www.bygr.no/cm/login. Reklamasjonsfristen utgår april-mai 2029, dato avhengig av opprinnelig overtakelsesdato for den enkelte leilighet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208345893
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	343 063 632,00
Innfrielsesdato:	30.05.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med mai 2029

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: 9 154,88,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820834589; IN lån 1 - Akonto renter	6 286,88	
Lån nr: 9820834589; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Vedlikeholdsfond		169,00 fra 01.07.2026
Felleskostnader	2 575,00	
Akonto oppvarming	293,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	232,-
Fradragsberettigede kostnader:	80 623,-
Annen formue:	8 531,-
Gjeld:	1 575 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208345893
Restsaldo:	1 575 000,00
Kapitalkostnader:	6 210,37
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i mai 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 575 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ivar Mjelde, e-post: stilla.borettslag@gmail.com

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SWECO ARCHITECTS AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

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

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

Midlertidig brukstillatelse - Frysjaveien 40 - Felt B

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

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for felt B2.

Gjenstående arbeider

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

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

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

Næringslokaler i Felt B1.

Frist for ferdigattest 01.05.2027.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

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

Vilkår for ferdigattest

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

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

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

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

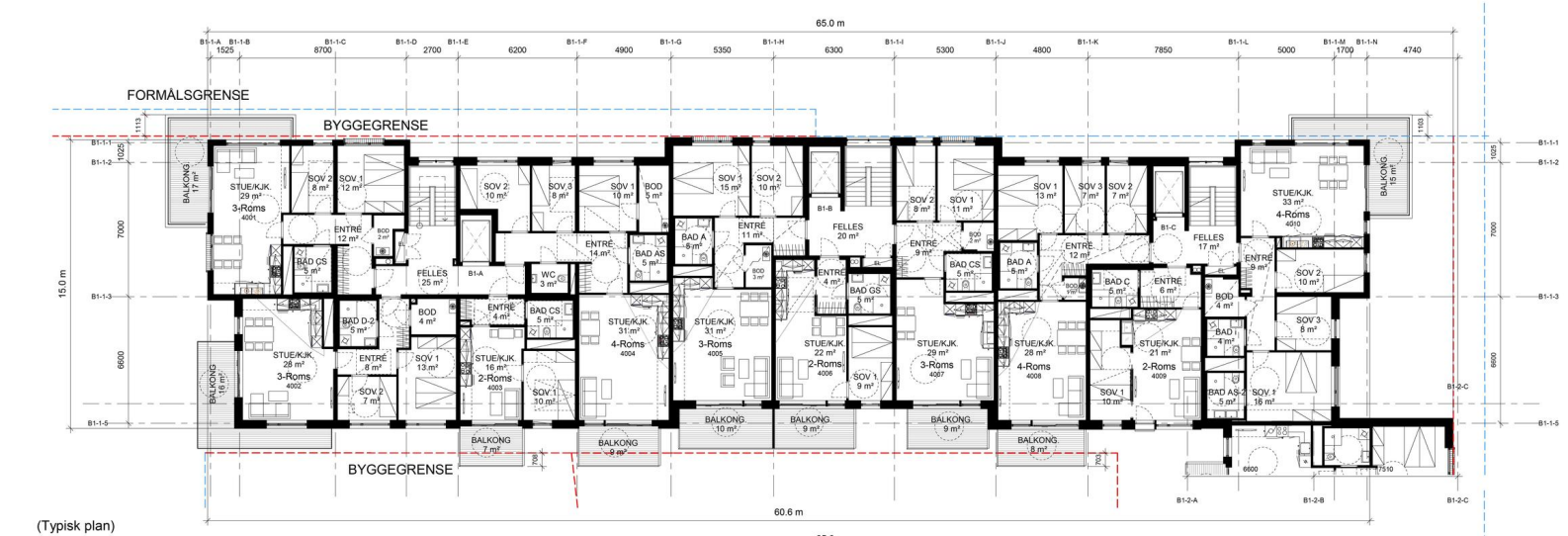
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

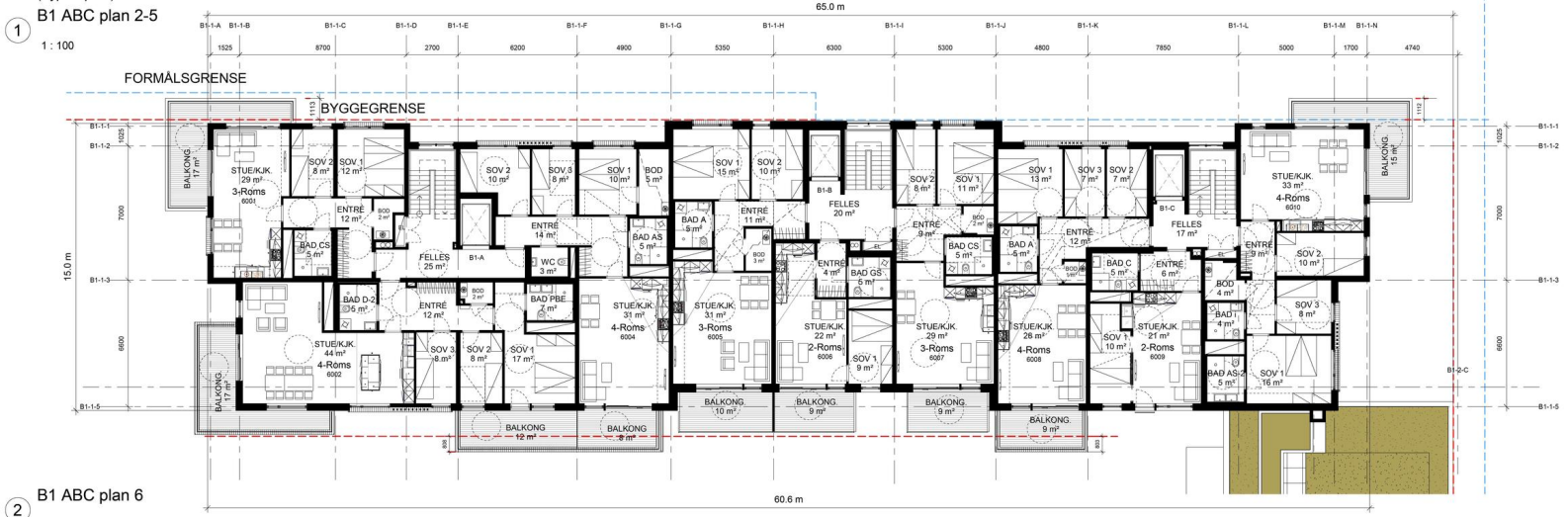
Kopi til:
FRYSJAPARKEN EIENDOM AS, c/o Stor-Oslo Eiendom AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO



(Typisk plan)

1 B1 ABC plan 2-5

1 : 100



2 B1 ABC plan 6

1 : 100

REV: | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR

TEGN.NR: E-02 REV:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Frysjaparken-FB1
Frysjaveien 40
GNR: 59 BNR: 237

LOKALISERINGSFIGUR:

BYGGHERRE:
STOR-OSLO EIENDOM
Adresse
Tlf: Telefon
E-MAIL: E-post

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD FORMAT:

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Plan 2-6, bygg B1-A, B og C

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN.KONTR.	SKALA:
2654	30.06.2021	BSR / TSW	1 : 100

TEGN.NR: E-02 REV:

FILARKIV:

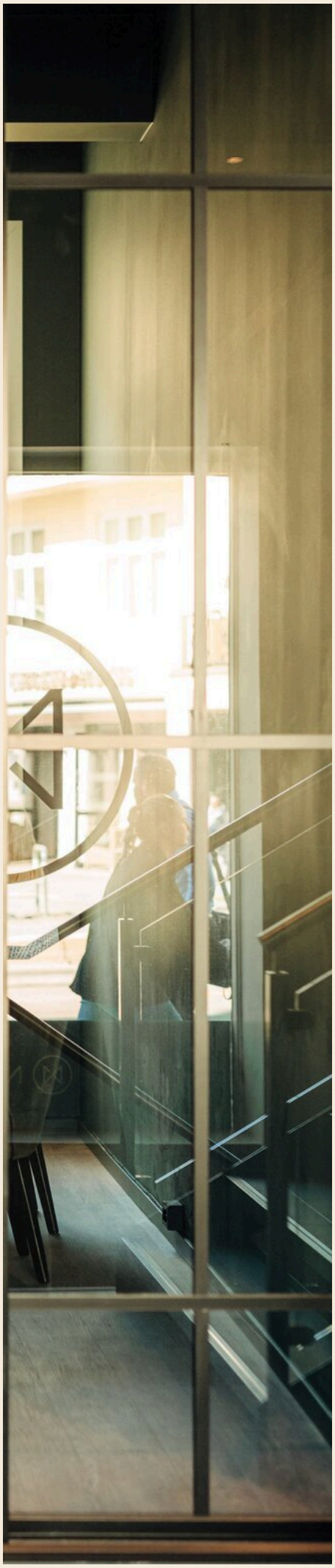
C:\Users\BenteD\Documents\ARK_Frysja B_B1_R20_benl46HXX.rvt

Velkommen til

Nordvik Løren

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0206/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frysjaveien 40C 0884 OSLO
Matrikkel: Gnr 59, bnr 734, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Emil Espeland Jacobsen

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