



aktiv.

Frysjaveien 5, 0883 OSLO

**Pen selveierleilighet m. solrik
vestvendt balkong m. fjordgløtt |
Heis | VV/fyring og internett inkl.!**



Eiendomsmegler

Scott Fredrik Bergman

Mobil 980 03 338

E-post scott.bergman@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 173 515,-
Omkostn.: Kr 90 670,-
Total ink omk.: Kr 3 664 185,-
Felleskostn.: Kr 3 599,-
Selger: Carl Anders Emil Oset
Hollender

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 32/35 kvm
Tomtstr.: 21015.5 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 329
Snr. 156
Oppdragsnr.: 1008250322

Pen selveierleilighet m. solrik vestvendt balkong m. fjordgløtt | Heis | VV/ fyring og internett inkl. |

Arealeffektiv selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i fine omgivelser på Frysja! Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med heis, og byr på en smart planløsning med stue og åpen kjøkkenløsning, sovealkove og utgang til solrik vestvendt balkong med fjordgløtt. Leiligheten disponerer både bod og skapseksjon, og har tilgang til fellesvaskeri og sykkelbod.

Verdt å merke seg:

- Fyring, varmtvann, tv og internett inkl. i felleskostnadene
- Balkong på ca. 5 kvm med fjordgløtt
- Medfølger parkeringsplass
- Heisadkomst
- Kjellerbod
- Fellesvaskeri
- Felles sykkelbod med ladere til el-sykler
- Attraktiv og naturnær beliggenhet langs Akerselva med kort vei til badeplass og turveier
- Kort gange til Skibakken bussholdeplass (51- og 54-bussen)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	62
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 35 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 32 m² Entré, bad/wc, alkove, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue ca. 2,48 m

Kjellerbod på ca. 3 m²

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

21015.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 21.015 kvm. Fellesarealer er pent opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Lekeområde og parkeringsplasser.

Beliggenhet

Velkommen til et attraktivt område på Frysja/Korsvoll - et sted der naturen møter byen.

Her bor du med Akerselva og marka rett utenfor døren, ideelt for deg som ønsker kort vei til både friluftsliv, urbane opplevelser og gode servicetilbud. Selv om området ligger utenfor Ring 3, gir tunnelen fra Nydalen til Ullevål en følelse av nærhet til sentrum. Fra Bjølsen tar det kun fem minutter med buss opp til holdeplassen ved sameiet (Skibakken).

Nært natur og aktivitet:

Fra sameiet leder Skibakketrappa deg direkte ned til idylliske turstier langs Akerselva, som tar deg til Nydalsdammen, Nydalen og videre mot sentrum. Du har også kort vei til Grefsenkollen og Maridalen, og bare tre minutter med buss til Brekke, der løypenettet i Nordmarka starter. Her finner du flotte muligheter for turer, løping og skiturer. Skibakketrappa er i seg selv et populært sted for intervalltrening og styrkeøvelser i friluft.

For den aktive er det mange valg:

Sykle til sentrum på 15 minutter om morgenen, og la hjemturen bli dagens treningsøkt langs Akerselva - gjennom grønne områder og med mulighet for en dukkert i Nydalsdammen. Foretrekker du å slappe av, går buss 54 direkte fra Jernbanetorget til Skibakken.

Fra leiligheten kan du starte søndagsturen langs elva, kanskje med en kaffepause i Nydalen, før du fortsetter gjennom Sagene og Grünerløkka helt ned til sentrum. Eller gå motsatt vei, opp mot vakre Maridalen.

Sentral beliggenhet med gode forbindelser

Boligen har gangavstand til BI i Nydalen og svært gode kollektivmuligheter. Nærmeste holdeplass er Skibakken, rett ved sameiet. Herfra går buss 25 (Lørenskog-Majorstuen) med stopp blant annet ved Blindern. Buss 54 (Kjelsås-Kvæernerbyen) tar deg til Sagene, Alexander Kiellands plass og Jernbanetorget, med nattavganger i helgene. Buss 51 (Nydalen-Skar) gir rask tilgang til Nydalen og Maridalen. Det er cirka 12 minutters gange til T-bane ved Nydalen, Tåsen og Østhorn.

Alt du trenger i nærområdet

Frysjaparken tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud: søndagsåpen Joker, moderne Meny-butikk, Grains (bakeri og pizzeria), treningssentre, frisør, blomsterbutikk og sushi. I tillegg finner du Rema 1000 på Korsvoll og Stillatorvet, hvor det også er apotek og interiørbutikk. For større handleturer er Storo Storsenter et naturlig valg med over 130 butikker, spisesteder og ODEON - Norges største kinosenter med IMAX.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) ca. 700m fra boligen.

Andromeda barnehage (1-5 år) ca. 900m fra boligen.

Korsvollhallen barnehage (1-5 år) ca. 900m fra boligen.

Barne- og ungdomsskoler:

Grefsen skole (1-7 kl.) ca. 1.5 km fra boligen.

Kjelsås skole (1-7 kl.) ca. 1.5 km fra boligen.

Korsvoll skole (1-7 kl.) ca. 1.6 km fra boligen.

Engebråten skole (8-10 kl.) ca. 1.1 km fra boligen.

Morellbakken skole (8-10 kl.) ca. 1.9 km fra boligen.

Videregående:

Nydalen videregående skole ca. 1.4 km fra boligen.

Blindern videregående skole ca. 2.7 km fra boligen.

Skolekrets

Korsvoll skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Skibakken i Maridalsveien med linje 25, 51, 54 ca. 200m fra boligen.

T-bane:

Tåsen med linje 5 ca. 1,2km fra boligen.

Tog:

Nydalen stasjon med linje RE30 og R31 ca. 1.3 km fra boligen.

Trikk:

Grefsen stadion med linje 11 og 12 ca. 1.4 km fra boligen.

Oslo S med totalt 24 ulike linjer ca. 7.2 km fra boligen.

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bærende konstruksjoner i betong. Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong. Pusset og malte fasader. Flatt tak tekket med takpapp/membran. Vinduer med

2-lags isolerglass og trekarmer. Ett vindu fra byggeår. Ett fra 2006. Finé entrédør. Malt på innsiden. Dør fra byggeår. Balkongdør med isolerglass. Ny i 2006. Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 5 m². Betongdekke belagt med trefliser. Kjellerbod på ca. 3 m². Utendørs biloppstillingsplass. Heis.

Følgende har fått TG2 i Tilstandsrapport av takstmann Geir Csisar:

TG2:

Utvendig > Vinduer: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for de eldste vinduet er oppbrukt. Eldre vinduer kan få

funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Utvendig > Dører: Det er avvik: Entrédør med noe bruksslitasje. Ingen sertifiseringsmerker for brann/lydisolering.

Innvendig > Overflater: Det er avvik: Parkett med noe bruksslitasje/bruksmerker. Noe behov for oppussing.

Innvendig > Innvendige dører: Det er avvik: Baderomsdøren er noe påvirket av fukt i nederkant. Noe bruksslitasje/ujevne overflater.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekranen til kaldtvann på kjøkkenet lar seg vanskelig stenge.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er avvik: Tilluft-ventiler er ikke observert.

Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel. Sluket er plassert utenfor dusjonen.

Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk med ukjent alder. Mansjetter er ikke observert rundt rørgjennomføringer i vegg. Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning: Det er avvik: Noe fuktsvelling på servantskap.

Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er avvik: Noe bruksslitasje. Noe fuktsvelling på benkeplate.

Det er ingen bygningsdeler registrert med TG3, store eller alvorlige avvik iht. tilstandsrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

Svar: År 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 9 år og 5 måneder.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært. Skiftet blandebatteri dusj. Arbeid utført av Rørlegger Sentralen AS.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært. Byttet hovedsikring. Arbeid utført av Kjelsås Elektro AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja. Kontroll og godkjenning av el sikkerhetsingeniør i 2024.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Ladeanlegg på parkeringsplassen til leiligheten, installert av sameiet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært. Rengjøring av fasader. Arbeid utført av KTV Working Drone.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja. Leiligheten har en fast nummerert parkeringsplass som følger med leiligheten og betales samtidig med fellesutgifter til sameiet.

Innhold

Leiligheten har en god og effektiv planløsning som består av:

Entré:

Entré med speil skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy og sko.

Baderom:

Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet er utstyrt med servant med underskap, vegghengt speil med overlys, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, skap for oppbevaring og toalett.

Stue og kjøkken:

Lys stue med åpen kjøkkenløsning som skaper et sosialt allrom. Stuen har plass til spisebord og sofa med tilhørende tv-/mediamøbel.

Sovealkove:

Plass til 160cm seng. Alkoven måler iht. selger ca. 170x200cm.

Balkong:

Solrik vestvendt balkong på ca. 5m² med fjordgløtt.

Det oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden: hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll som kan lastes ned på våre sider. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger bruksrett til 1 parkeringsplass. Mulighet for oppkobling av elbillader på parkeringsplassen via Aneo AS (for mer informasjon ta kontakt med styret ved innflytning).

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

Sameiet har ca. 8 gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

90163684

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer.

Info strømforbruk

Lavt strømforbruk. Selger har oppgitt ca. årsforbruk siste 5 årene på 2.500-3.000 kWh per år.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt på denne seksjonen (Snr. 156) iht. Eiendomsskattelisten for Oslo 2025. Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2025 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Formuesverdi primær

Kr 964 341

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 857 364

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

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).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

42/11957

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 3 599,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader: Kr. 3 201,- inkl. fyring, varmtvann, kommunale avgifter, vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, nedbetaling andel fellesgjeld.

Parkering: Kr. 180,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 599

Andel Fellesgjeld

Kr 173 515

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

15.12.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 173 514

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Frysjavaen 1 3 og 5

Organisasjonsnummer

957591957

Om sameiet

Sameiet består av 190 seksjoner. Frysjavaen 1-3-5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957591957, og ligger i

bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Styret har epost frysjaveien1-3-5@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid 2024:

- Reparert bru inn til øvre garasje tettet lekkasje
- Lagt om doseringen og lagt bedre drenering inntil vegg og skiftet sluk nedre garasje.
- Tettet lekkasje vegg nedre garasje
- Pusset opp vaskeriet Frysjaveien 5
- Vasket ned vegger trapper og korridorer alle 3 blokkene
- Inngangspartiet på innsiden er blitt pusset opp og lakket
- Engasjert selskap til å reparere det katodiske systemet i garasjene.
- Renoverte bunnrør i alle blokkene.
- Pusset opp 2 felles toalett i F3
- Lokalisert lekkasje fra nedre garasje til bod-rom, lekkasjen blir reparert i løpet av 2024
- Merket opp alle parkeringsplassene på uteområde
- Rettet opp betong rekkverket ved veien til nedre garasje
- Ferdig med undersøkelsen av varmeanlegget fra Nordisk Energikontroll. Styret har brukt over to år på å vurdere lønnsomheten ved det nye varmeanlegget.
- Nordisk Energikontroll. På grunn av resultatet av undersøkelsen har vårt samarbeid med Nordisk Energikontroll opphørt-Dråpe Entreprenør as har overtatt service og vedlikehold av varmeanlegget
- Ferdig med undersøkelsen av plastvinduer
- Krav fra forsikringsselskap som gjelder regress av plastvinduer
- Det ble stemt over på årsmøte 2020 at sameiet ikke skulle dekke slukskifte baderom. Det burde ikke ha blitt lagt fram for avstemning. Sameiet var ansvarlig for å dekke kostnadene ved skifte av sluk i samsvar med gjeldende lovverk.
- Renovering av soilrørene. Alle bunnrørene i Frysjaveien 3 og Frysjaveien 5 er blitt renoverte. Det gjenstår imidlertid en rørstrekning på 7 meter i hagen mot Frysjaveien 5, samt et rørstrekk på 130 meter fra sameiets kum til den kommunale kummen nederst i skibakketrappen. Disse gjenværende arbeidene forventes å bli fullført i løpet av 2024.
- En del arbeid med husbråk. Håndtering av husbråk innebærer betydelig administrativt arbeid for styret. Klager angående husbråk blir nøye behandlet, og etter gjentatte advarsler vil saken bli overført til OBOS Advokatene for videre oppfølging.
- Det har også vært kraftig renteøkning og prisstiging i perioden. Det gjorde at styret måtte heve fellesutgiftene med 7%
- Belastningen på styret har vært for høyt. Styret har derfor besluttet å utsette undersøkelsen angående sykkel-ladning til etter at rørfornyingen er fullført.

- Ny og bedre Telia avtale. Avtalen er betydelig mer fleksibel og inkluderer en imponerende internett-hastighet på 200 Mbps.
- Avfall etter flytting. Mange flytter og etterlater gjenstander de ikke ønsker å ta med seg. Disse gjenstandene ender ofte opp i korridorene og utenfor bygningene, noe som skaper unødvendig ekstraarbeid for styret og vaktmesteren.
- Heisene. Betydelige ressurser har blitt investert i vedlikehold og reparasjon av heisene, og vi håper at 2024 vil preges av kun rutinemessig vedlikehold.
- Avholdt dugnad med sosial sammenkomst

Styret har jobbet med tomten. Her fremgår det at kommunen endret reguleringsstatusen for tomten fra boligtomt til friluftsområde i 2015. Som en respons på dette sendte styret inn en forespørsel til kommunen om innløsning av tomten. Kommunen avviser imidlertid kravet og hevder at det er fremsatt for sent. Etter å ha gjennomgått Altinn-opplysninger tilbake til 2015, har vi ikke mottatt noen meldinger fra kommunen som informerer om omreguleringen av tomten. Derfor fortsetter vi arbeidet med saken for å undersøke om det er mulig å finne en løsning på problemet og kreve at kommunen gjennomfører innløsning av tomten

Lån

I løpet av de siste tre årene har styret nedbetalt omtrent 10 millioner kroner på hovedlånet, som var på rundt 42 millioner da styret overtok. Sameiet har fått innvilget et lån på 15 millioner kroner som skal benyttes til rehabilitering av soilrørene. Av dette beløpet er 5 millioner allerede tatt ut, hvorav 3 millioner er blitt anvendt på rehabilitering av soilrørene. Når rehabiliteringsarbeidet er fullført, vil begge lånene bli refinansiert og slått sammen til ett lån

Styret har pusset opp hobbyrommet i Frysjaveien 1. Ved hjelp av mange dugnadstimer og gunstige innkjøp, samt mottatte gaver, er det laget et flott lokale som beboere kan leie for en rimelig sum. Lokalet er utstyrt for inntil 30 personer. Hobbyrommet blir også brukt til styremøter.

Arbeid som skal utføres 2024/2025:

1. Ferdigstille rørfornyingen
2. Pusse opp vegger og gulv kjeller i alle tre blokkene
3. Skifte dør vaskeri Frysjaveien 5 (mot hagen)
4. Tette lekkasje nedregarasje gulv
5. Malevegg utvendig ved kjeller Inngang Frysjaveien 1
6. Pusse og beise dører innvendig i alle tre blokkene
7. Pusse opp vaskeriene F1 og F3
8. Ordne med sykkel lading
9. Male garasjeanlegget innvendig
10. Bygge støyskjerm Frysjaveien 1 mot Maridalsveien
11. Bli ferdig med tomteundersøkelsen.
12. Monter permanent luftavfuktervifter i bodrom Frysjaveien 1 og 3

13.Felles dugnad første lørdag i mai 2024

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987265445

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,15%

Restsaldo 48 505 600,00

Innfrielsesdato: 01.05.2055

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet har en sikringsordning gjennom Obos om at ubetalte felleskostnader blir betalt.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett i sameiet

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi anbefaler alle interesserte å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler. Dette vil bli lagt ved i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Ved mislighold kan styret tilbakekalle tillatelsen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 329, seksjonsnummer 156 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/59/329/156:

03.02.1958 - Dokumentnr: 1274 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1958 - Dokumentnr: 6499 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1958 - Dokumentnr: 6816 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1958 - Dokumentnr: 6817 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Overført fra gnr 59 bnr 330

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1985 - Dokumentnr: 24465 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 156

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 42/11957

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 188 SEKSJONER

06.09.2022 - Dokumentnr: 988769 - Reseksjonering

Snr: 156

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 42/11957

Deling av seksjon

Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for solfangere og varmegjenvinning fra ventilasjon på tak - installasjoner i tekniske rom. Dato: 06.02.2018

Det foreligger ferdigattest for utskifting av heis. Dato: 11.04.2016

Det foreligger ferdigattest for ventilasjonsanlegg. Dato: 29.01.1975

Det foreligger ferdigattest for høyhus med garasjeanlegg i Frysjavaen 3-5. Dato: 10.01.1975

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-1058 datert 10.06.1963 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Plan -og byggesaker i området:

Maridalsveien fra Carl Kjelsens vei til Brekke - Detaljregulering - Etablering av sykkelfelt og fortau.

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen) (202102096)

Frysjavaen 31 - Detaljregulering - Skole. Planen er å oppføre en skole (ca. 840 elever) m/ flerbrukshall.

Frysjavaen 29 - Detaljregulering - Dialogfase, før offentlig ettersyn - Boliger og næring. Hensikten med prosjektet er å legge til rette for utbygging av boliger på eiendommen, med utadrettet næringsareal ut mot Frysjavaen. (201916401).

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

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

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

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 (Prisantydning)

173 515 (Andel av fellesgjeld)

3 573 515 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

89 320 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

90 670 (Omkostninger totalt)

102 570 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 370 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 664 185 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 676 085 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 678 885 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 670

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr. 38.000,- for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

22 900 Tilretteleggingsgebyr
2 990 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
4 000 Fotograf
7 500 Takst/tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
6570 Eierskiftegebyr
4000 Fotograf
7500 Takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 123 465,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Ansvarlig megler bistås av

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

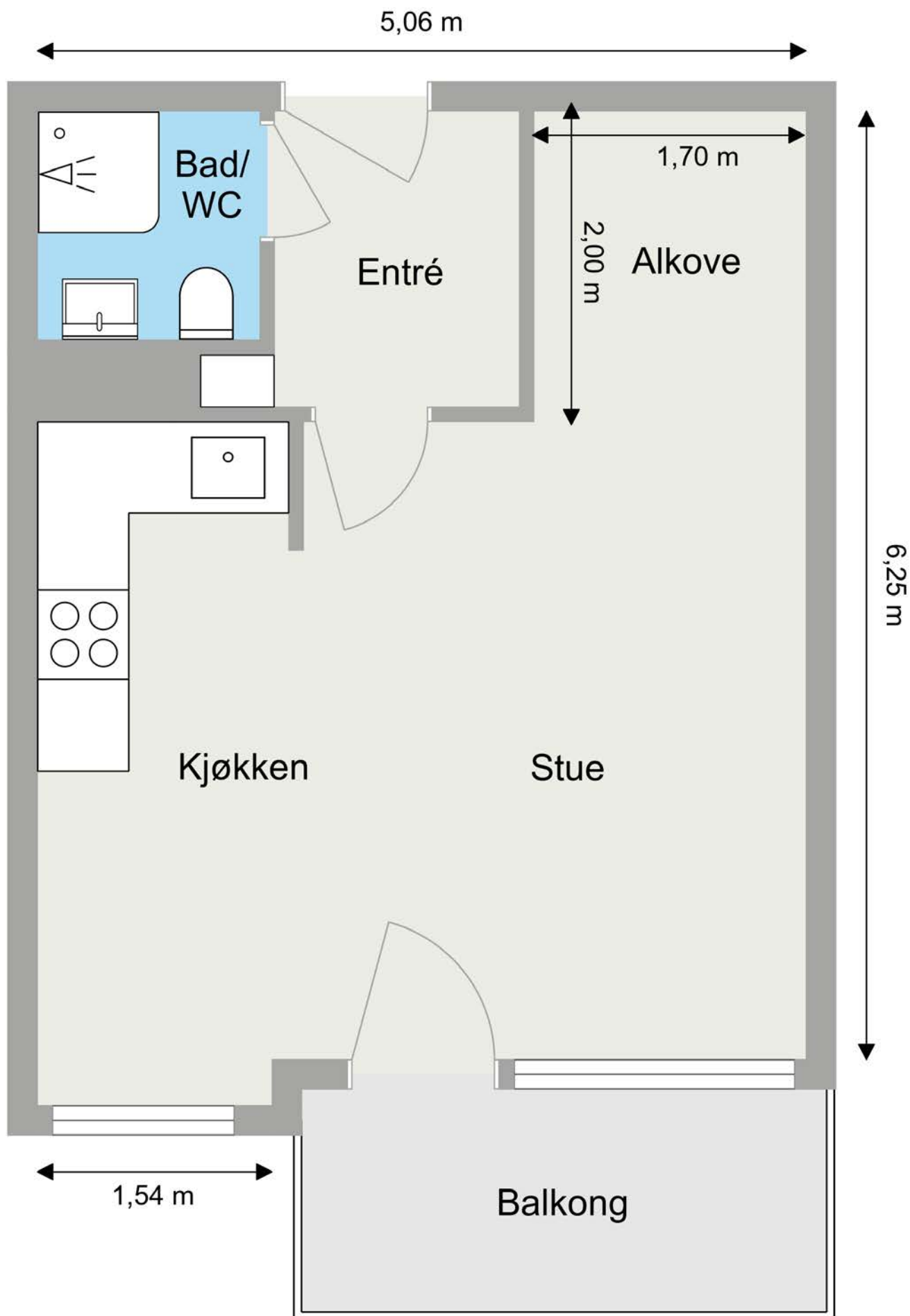
Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

13.01.2026



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

























Vedlegg

Tilstandsrapport



Eierseksjon



Frysjaeveien 5, 0883 OSLO



OSLO kommune



gnr. 59, bnr. 329, snr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 24.12.2025

Oppdragsnr.: 11256-2128

Referansenummer: FI5105

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavstøelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Cisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1969. Oppussing og vedlikehold er utført.
Badet er pusset opp i 2006. Kjøkken fra ca. 2005.

Eierseksjon - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong. Pusset og malte fasader.
Flatt tak tekket med takpapp/membran.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen.
Ett vindu fra byggeår. Ett fra 2006.
Finé entrédør. Malt på innsiden. Dør fra byggeår.
Balkongdør med isolerglass. Ny i 2006.
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 5 m². Betongdekke
belagt med trefliser.
Kjellerbod på ca. 3 m²
Utendørs biloppstillingsplass.
Heis.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malte flater, malt tapet, malt
glassfiberstrie og fliser på vegger. Himlinger med malt panel og
malte flater.
Etasjeskillere i betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger
er ikke relevant.
Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Badet er pusset opp i 2006 iflg. tidligere prospekt. Byggeforskrifter
fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen
dokumentasjon over utførelse, ukjent omfang av oppussingen.
Fliser på vegger. Himlinger med malt panel.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 1 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Støpejernsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet skjult overgang
mot sluket.
Gulvstående toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne med
innfellbare glassvegger.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet
murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på
overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate,
oppvaskkum i stål, fliser over benk.
Frittstående komfyr.
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter). Avtrekk fra kjøkkenet
via boligens ventilasjonsanlegg.
Innredninger antatt fra ca. 2005.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg med kobberrør. Lokale stoppekraner i kjøkkenbenken
og på badet.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken.
Felles varmtvann.

Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i
fellesgang rett utenfor leiligheten.
Røykvarsler/brannvarsler. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

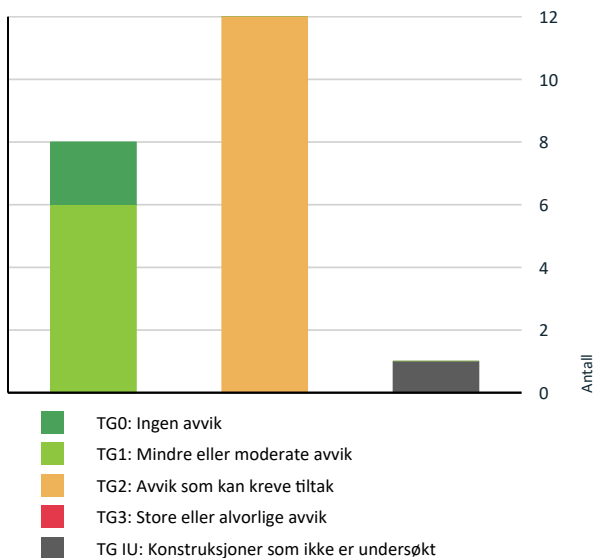
[Gå til side](#)

Eierseksjon

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leiligheten/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de eldste vinduet er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punktering m.m.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Entrédør med noe bruksslitasje. Ingen sertifiseringsmerker for brann/lydisolering.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Parkett med noe bruksslitasje/bruksmerker. Noe behov for oppussing.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderomsdøren er noe påvirket av fukt i nederkant. Noe bruksslitasje/ujevne overflater.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Stoppekranen til kaldtvann på kjøkkenet lar seg vanskelig stenge.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilluft-ventiler er ikke observert.



Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

Sluket er plassert utenfor dusjonen.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk med ukjent alder.

Mansjetter er ikke observert rundt
rørgjennomføringer i vegg.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.



Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe fuktsvelling på servantskap.



Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.



Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Noe fuktsvelling på benkeplate.

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår
1969

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Ett vindu fra byggeår. Ett fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de eldste vinduet er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting de kommende år bør påregnes.

Dører

Finært entrédør. Malt på innsiden. Dør fra byggeår.
Balkongdør med isolerglass. Ny i 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédør med noe bruksslitasje. Ingen sertifiseringsmerker for brann/lydisolering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting til brann- og lydisolert dør anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 5 m². Betongdekke belagt med trefliser.

INNENDIG

Overflater

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malte flater, malt tapet, malt glassfiberstrie og fliser på vegger. Himlinger med malt panel og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett med noe bruksslitasje/bruksmerker. Noe behov for oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing anbefales.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og kjøkken ble det registrert helningsavvik på opp mot 15 mm over hele rommet og opp mot 10 mm over en avstand på under 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdøren er noe påvirket av fukt i nederkant. Noe bruksslitasje/ujevne overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er pusset opp i 2006 iflg. tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse, ukjent omfang av oppussingen.

4. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Himlinger med malt panel.

Normal bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 1 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel. Sluket er plassert utenfor dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.
Oppussing anbefales.

4. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet skjult overgang mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Sluk med ukjent alder.

Mansjetter er ikke observert rundt rørgjennomføringer i vegg.

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Dokumentasjon over utførelse bør fremskaffes, om mulig.

Oppussing anbefales.

4. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktsvelling på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

4. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål, fliser over benk.

Frittstående komfyr.

Innredninger antatt fra ca. 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Noe fuktsvelling på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter). Avtrekk fra kjøkkenet via boligens ventilasjonsanlegg.

Noe redusert effekt av ventilatoren grunnet delvis tildekket utblåsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg med kobberrør. Lokale stoppekraner i kjøkkenbenken og på badet.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekranen til kaldtvann på kjøkkenet lar seg vanskelig stenge.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekranen til kaldtvann på kjøkkenet bør utbedres.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluft-ventiler er ikke observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forbedret tilluft bør etableres. Oppholdsrom bør ha veggventiler og/eller vindusventiler.

TG 1 Vannbåren varme

Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten.

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det anses ikke nødvendig med en ny el-kontroll da det er utført kontroll 06.03.2024. Kontrollen er utført av Omexom Elsikkerhet AS, og ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det funnet avvik, som er bekreftet rettet med "Sak avsluttet" 31.05.2024. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Tilstandsgraden er satt ut fra resultatet av avholdt kontroll. Det bemerkes at kursoversikt mangler i sikringsskapet.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

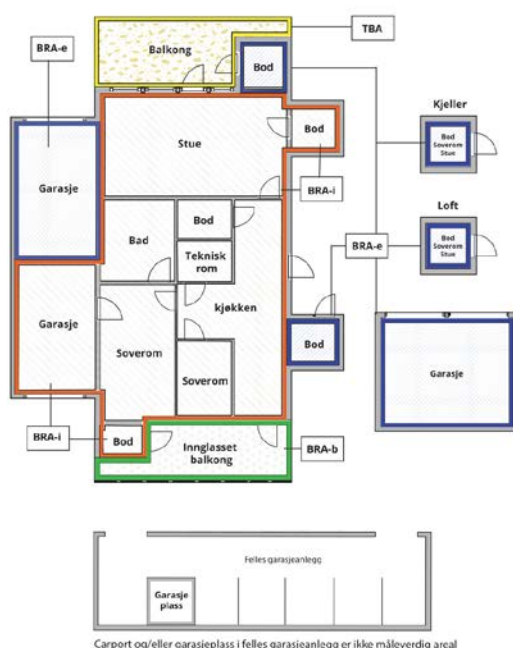
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	32			32	5
Kjeller		3		3	
SUM	32	3			5
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad/wc, alkove, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,48 m

Kjellerbod på ca. 3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ved gjennomgang av byggetegninger registrert hos Oslo kommune, er det funnet tegninger som hovedsakelig samsvarer med dagens innredning/bruk av boligen/etasjen. Ytterligere vurdering av rømningsveier er ikke foretatt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eierseksjon	32	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Geir Csisar	Takstingeniør
	Carl Anders Emil Oset Hollender	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	329		156	21015.5 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Frysjaeveien 5

Hjemmelshaver

Carl Anders Emil Oset Hollender

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Boligselskap

Sameiet Frysjaeveien 1 3 og
5

Eierandel

42 / 11957

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS, tlf. 22 86 59 99

Organisasjonsnr

957591957

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ett-roms eierseksjon beliggende på Frysja i Oslo kommune.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 21.015,5 m². Tomten skråner mot sør/øst, og består av plen, beplantning og naturtomt. Asfalterte biloppstillingsplasser.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med variert bebyggelse.

Denne boligen ligger i 4. etasje i en boligblokk over 7 etasjer pluss 2 underetasjer og kjeller.

Standard

Boligen er bygget i 1969. Oppussing og vedlikehold er utført.

Badet er pusset opp i 2006. Kjøkken fra ca. 2005.

Laminat, parkett og fliser på gulv. Malt tapet, malt glassfiberstrieg og fliser på vegger. Balkong. Heis.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	24.12.2025	
---	------------	--

2	01.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FI5105>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250322	

Selger 1 navn
Carl Anders Emil Oset Hollender

Gateadresse	
Frysjavaen 5	

Poststed	Postnr
OSLO	0883

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250322

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet blandebatteri dusj.

Arbeid utført av

Rørlegger Sentralen AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet hovedsikring.

Arbeid utført av

Kjelsås Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll og godkjenning av elsikkerhetsingeniør i 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg på parkeringsplassen til leiligheten, installert av sameiet.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rengjøring av fasader.

Arbeid utført av

KTV Working Drone

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten har en fast nummerert parkeringsplass som følger med leiligheten og betales samtidig med fellesutgifter til sameiet.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250322

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250322

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Anders Hollender	45b215cfbba288dac77e8 4a56738d282b72af814	10.12.2025 11:34:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250322

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Frysjaveien 5 - Nabolaget Havnajokdet/Søndre Korsvoll - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skibakken i Maridalsveien Linje 25, 51, 54	4 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	16 min 1.2 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.3 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7.2 km

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	22 min 1.5 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	19 min 1.5 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	15 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	26 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.7 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



Opplevd trygghet

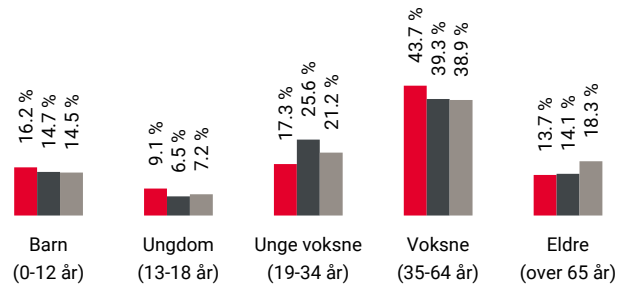
Veldig trygt 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Havnajokdet/Søndre Korsvo...	1 443	640
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.7 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 0.9 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 35 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Korsvoll PostNord	10 min 0.7 km
Meny Frysja	9 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport

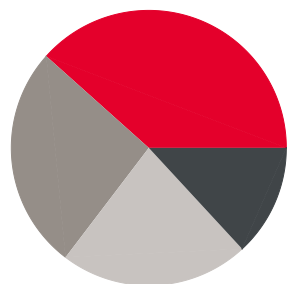
⚽ Korsvoll kunstgressbane 12 min 🚶
Fotball, friidrett 0.9 km

⚽ Solligrenda balløkke 12 min 🚶
Ballspill 1 km

🚲 Avancia Xpress Kjelsås 10 min 🚶

🚲 EVO Frysja 11 min 🚶

Boligmasse



■ 38% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 26% blokk
■ 22% annet

«Meget sentralt til sentrum, marka og Universitetet. Stille, trygt og vennlig.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Torgbygget

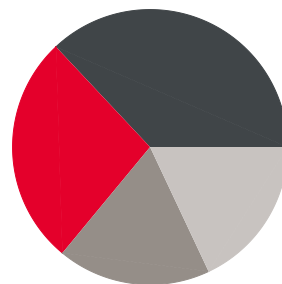
19 min 🚶



Vitusapotek Frysjaparken

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



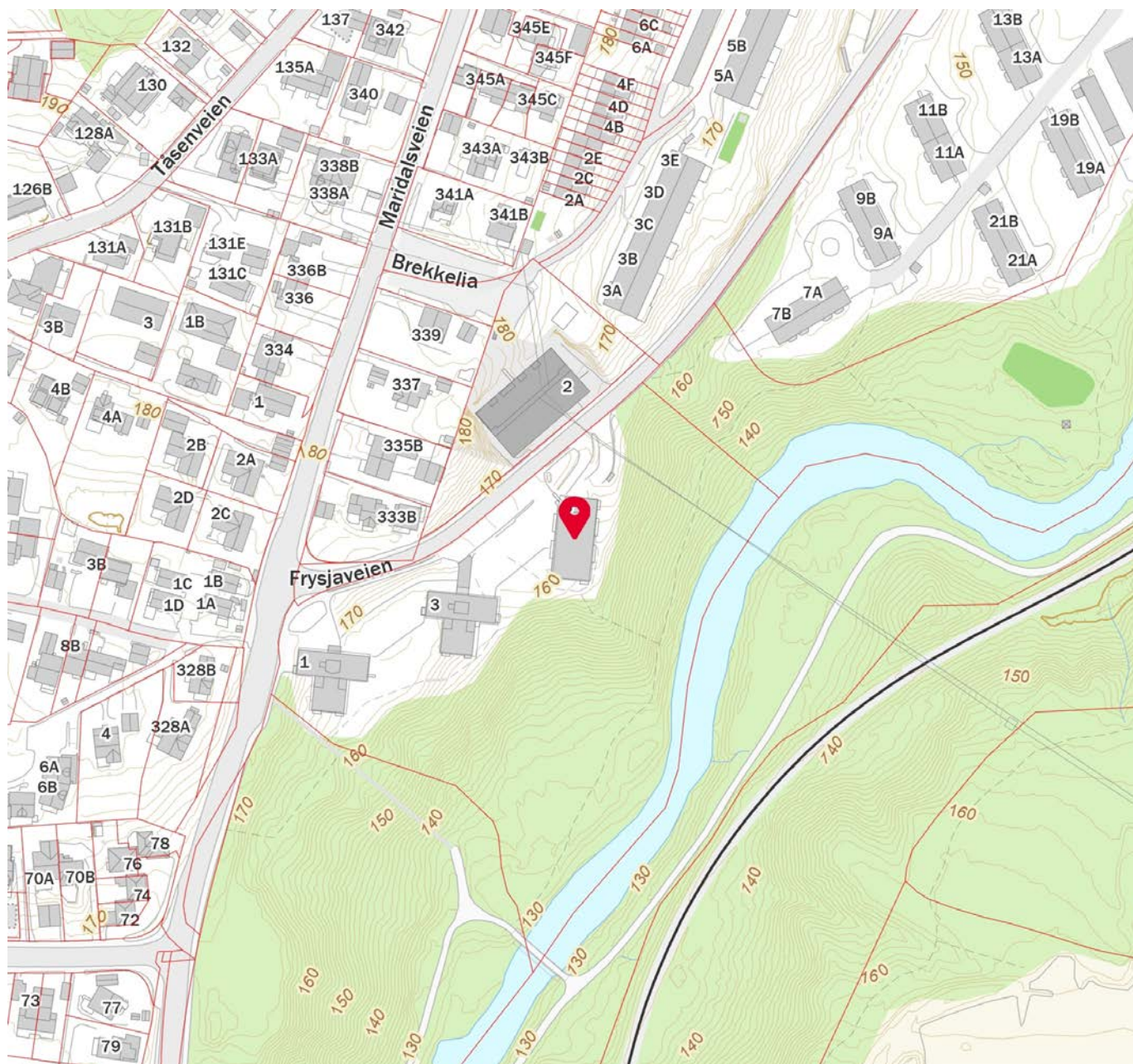
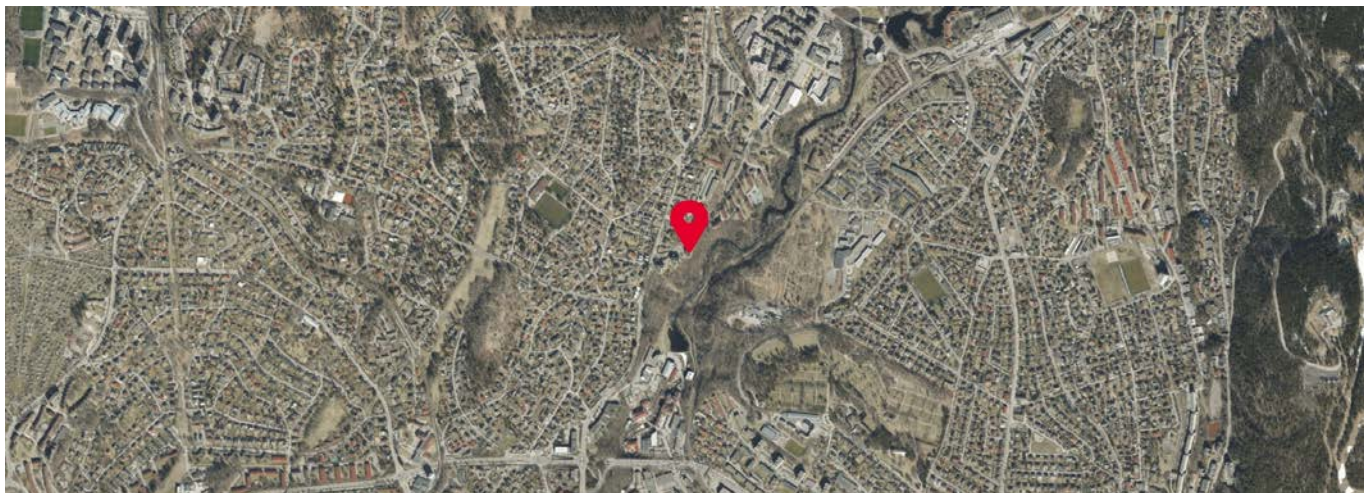
0%

47%

■ Havnajordet/Søndre Korsvoll
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

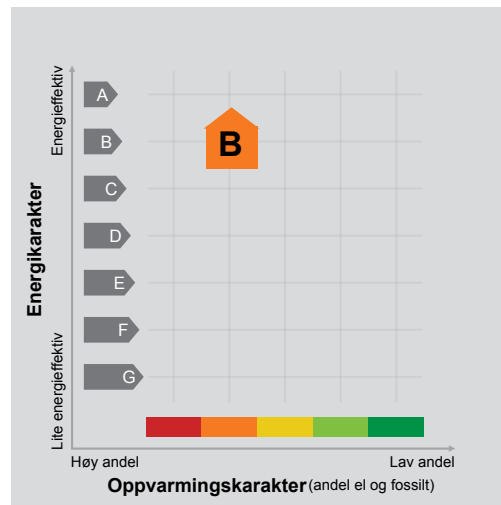
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0883
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80163428
Merkenummer	Energiattest-2025-228972
Dato	13.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1968

Bygningsmateriale:

BRA: 42

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frysjavaen 5	80163428	H0211	134	0	
Frysjavaen 5	80163428	H0311	145	0	
Frysjavaen 5	80163428	H0411	156	0	
Frysjavaen 5	80163428	H0511	166	0	
Frysjavaen 5	80163428	H0611	177	0	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	29.08.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	29.08.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	29.08.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	30.08.2017

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	101 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	228,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,65
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,65
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	1,87
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	35,60

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

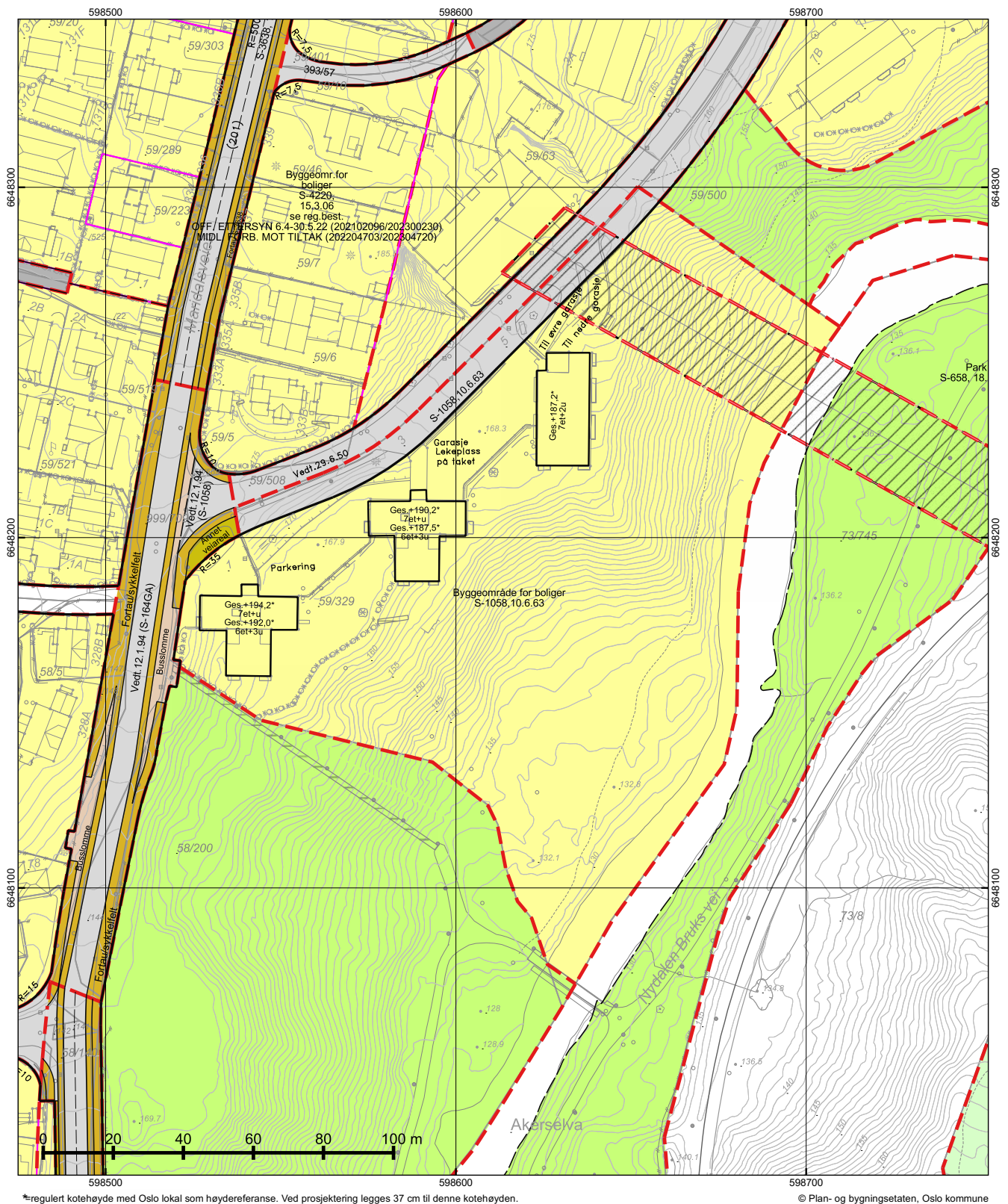
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.8.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	71,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergiBehov	142,5 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 773 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	113,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 048 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	113,63 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 773 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	4 773 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 773 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	67,2 %



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.12.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150859/ 86523853

Adresse: Frysjeveien 5

Gnr/Bnr: 59/329

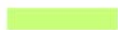
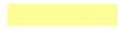
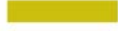
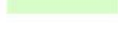
Deres ref.:

Kommentar:

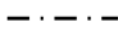
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	614 - Grav- og urnelund

 RbFareOmråde

 RpFareGrense

 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing

 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

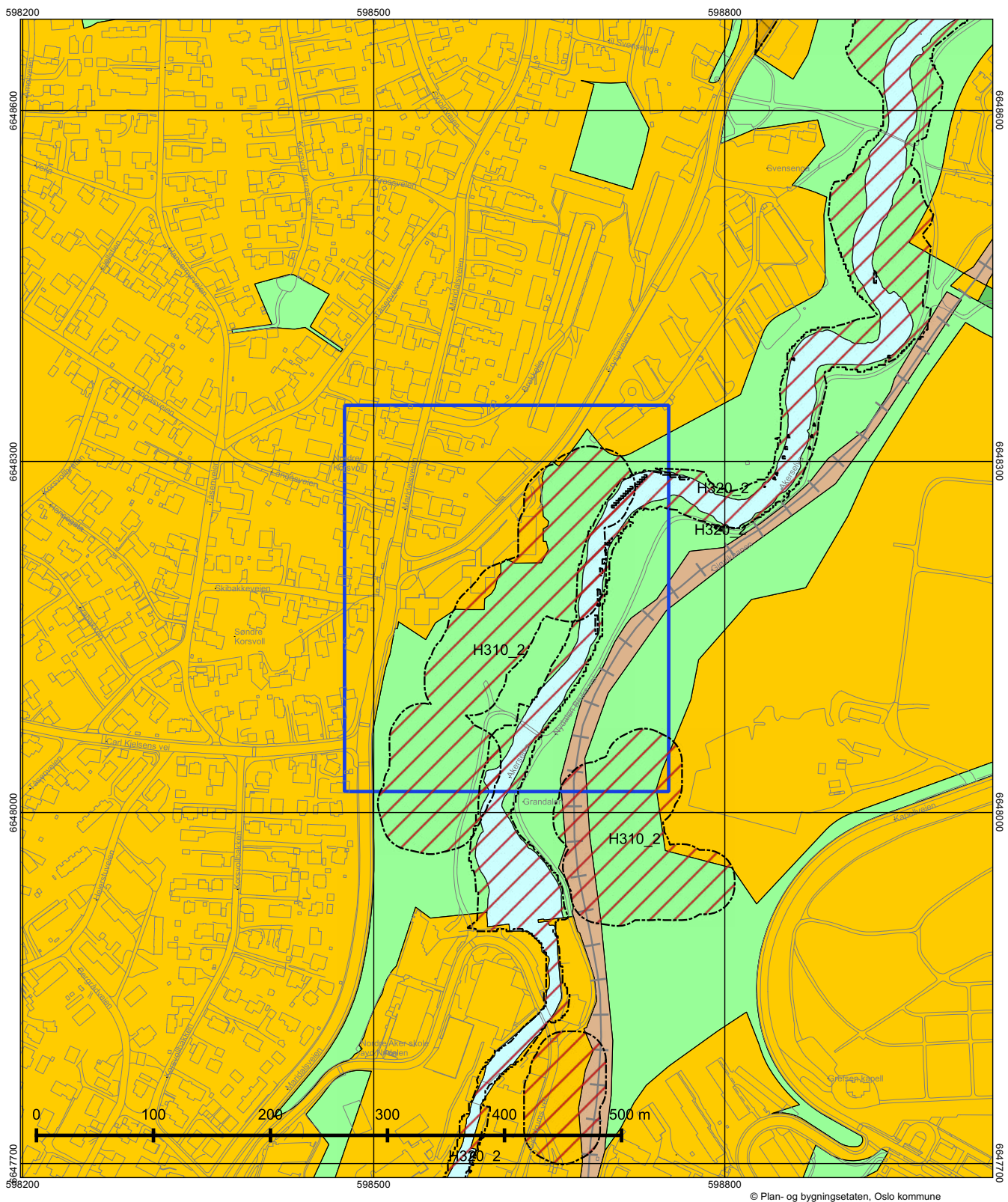
 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensing i beb. plan



Oslo

Dato: 12.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150859/86523853

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Frysjavaen 1, 3 og 5

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

§ 1

Eiendommen - formål

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

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

§ 2

Organisering av sameiet

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3

Rettslig råderett

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

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

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

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

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Eksisterende eksklusive bruksretter for fellesarealer gjelder i 30 år fra 01.01.2019.

Dersom ikke annet bestemmes etter 30 år skal denne fornyes i ytterligere 30 år.

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

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

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

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

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

§ 5

Husordensregler

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

§ 6

Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

§ 7

Felleskostnader

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

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

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

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

§ 8

Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

§8 (2)

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

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

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

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

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

§ 10

Styret

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

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

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

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

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

§ 11

Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 12

Forretningsfører

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

§ 13

Mindretallsvern

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

§ 14

Regnskap og revisjon

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

§ 15

Endringer i vedtektene

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

§ 16

Generelle plikter

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

§ 17

Kameraovervåking

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

Husordensregler for Frysjaveien 1, 3 og 5 sameie

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

§ 1

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

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

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

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

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

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

§ 2

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

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

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

Sameiet er eier av plasser merket «gjesteparkering» . Disse plassene skal bare benyttes til formålet, og i maksimalt 72 timer per uke per besøkende. Ved behov for ytterligere tid må dette avtales med styret på forhånd. Gjesteparkeringen tillates ikke benyttet av seksjonseier, dennes husstand eller leietakere, bortsett fra for kortere av-og pålessing.

Eksternt parkeringsselskap anvendes som parkeringsvakt og kontrollerer området daglig.

Gebyr kan ilegges alle kjøretøy i henhold til skiltingen på området.

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

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

§ 3

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

§ 4

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

Ved mislighold kan styret tilbakekalle tillatelsen.

§ 5

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

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

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

§ 6

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

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

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

Lufting må ikke skje gjennom entredøren. Banking og lufting av møbler, tøy, sengeklær, tepper m.v. må bare foregå på anvist plass og inntil kl. 20.00. Tillates ikke på helligdager eller etter kl. 16.00 på dager før helligdager.

Risting, banking og lufting av tøy og tepper etc fra vinduer og balkonger er ikke tillatt. Tørrking av tøy på balkongene kan bare skje når tøyet henger under balkongens rekkverk.

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

§ 7

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

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

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

§ 8

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

§ 9

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

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

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

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

§ 10

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

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

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

Utenom arbeidstiden kontaktes vaktmester på epost. Kontakt selv rørleggervakt ved pågående lekkasjer, skader skal alltid begrenses uten opphold.

Vaktmesteren kan ved anledning rådgi og veilede beboere ved mindre bygningsmessige inngrep som hulltaking/boring i betongvegger, og ved enkle vedlikeholdsoppgaver som rengjøring av sluk og avløp, kontroll av blandebatterier og lufting av radiator.

Vaktmester har ikke anledning til å gjøre forefallende arbeidsoppdrag på private installasjoner inne i den enkelte seksjon i arbeidstiden.

§ 15

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

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

§ 16

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5356

SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5356>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Årsmøte

Årsmøtet avholdes den 26. mars 2025.

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

Vennlig hilsen, Styret

Saker til behandling

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

10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FRYSJAVEIEN 13 OG 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Hernandez fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ragnar Edgren Pettersen og Anton Magnus Brodin er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 249 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 249 000.

Sak 6

Forslag 1 til årsmøtet - Administrasjonsavtale

Forslag fremmet av:

Ove Almar Arntzen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag 1 til årsmøte

Hei.

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

Mvh Ove

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler

Forslag fremmet av:

Morten Schjoldager

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

- - - -

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Bomberommet åpnes for sykkelparkering

Sak 8

Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5

Forslag fremmet av:

Hanna Førland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

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

Forslag:

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Oppgradere standarden på inngangspartiet i Frysjaveien 5.

Sak 9

Forslag 4 til årsmøte - Ladepunkt for EL-sykler

Forslag fremmet av:

Morten Schjoldager

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Morten Schjoldager

(Eier og beboer i F5)

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til valg av styre- og varamedlemmer fra 2025

STYRELEDER Leon Gaasø

STYREMEDLEM Thore Carlsen (F3)

STYREMEDLEM Einar Erdahl (F1)

STYREMEDLEM Mats Kåvin (F1)

VARAMEDLEM Silje Skyttern (F3)

VARAMEDLEM Leandra Dos Santos Thompson (F5)

VALGKOMITE (En representant fra hver blokk)

Lotten Strobel (F1)

Anne-Lise Hansen (F3)

Terje Vaatsveen (F5)

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

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Leon Gaasø (Valgkomiteens innstilling)

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-Lise Hansen
- Lotten Strobel
- Terje Vaatsveen

Vedlegg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

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

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

Våren 2024 ble alle 3 blokkene dronevasket.

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

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

Alle leiligheter og postkasser ble i 2024 merket med rett leil.nr.

Det er blitt montert nødlys i alle branntrapper.

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

For å unngå at det oppstår etterslep av vedlikeholdet i sameiet, har styret utarbeidet en vedlikeholdsplan frem til 2031.

Fellesutgiftene vil øke til høsten, 3,6% til høsten på grunn av KPI

2025.Planlagt arbeid i 2025/2026

2025

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

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

2025/2026

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

2026

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 9 766 938

Driftskostnadene i 2024: kr. 17 524 122

Finanskostnader i 2024: kr. 3 031 343

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 18.02.2025
Styret i Sameiet Frysjavaen 1 3 Og 5

Leon Gaasø

Einar Andre Erdahl

Svetlana Tsarkova

Thore Carlsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

SUM PERSONALKOSTNADER -352 681

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 241 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 065, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 178.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-79 538
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 575
Andre konsulentonorarer	-690 094

SUM KONSULENTHONORAR -784 207**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Steinar Levernes AS	-906 262
Olimb Rørfornyng AS	-8 834 892

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -9 741 154

Drift/vedlikehold bygninger	-486 538
Drift/vedlikehold VVS	-387 251
Drift/vedlikehold elektro	-196 336
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 028
Drift/vedlikehold heisanlegg	-295 440
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 299
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 446
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 167
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 550
Kostnader leiligheter, lokaler	-19 439
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-19 911

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -11 310 559

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 031 343
--	------------

SUM FINANSKOSTNADER	-3 031 343
----------------------------	-------------------

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	202 240
-------------	---------

SUM LEILIGHETER	202 240
------------------------	----------------

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****TV**

Tilgang 2022	25 677	
Avskrevet tidligere	-10 271	
Avskrevet i år	-5 136	

10 270

Snøskuffe, hjullaster

Tilgang 2023	96 250	
Avskrevet tidligere	-12 833	
Avskrevet i år	-19 250	

64 166

Garasjeanlegg

Tilgang 2001	1	1
--------------	---	---

Tørketrommel 1

Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	

1

Tørkeskap 2

Tilgang 2018	23 687	
Avskrevet tidligere	-23 686	

1

Tørketrommel 2

Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	

1

Tørketrommel 3

Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	

1

Tørketrommel 4

Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	

1

Tørkeskap 1

Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	

1

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-24 386
--------------------------------	----------------

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,90 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020	-41 574 059	
Nedbetalt tidligere	9 360 741	
Nedbetalt i år	1 397 615	
		-30 815 703

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2024	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 813	
		-15 986 187

Svenska Handelsbanken AB

Lånet er innfridd

Opprinnelig 2023	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 000 000	

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-46 801 890
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Valgkomiteens innstilling til valg av styre- og varamedlemmer fra 2025

STYRELEDER Leon Gaasø

STYREMEDLEM Thore Carlsen (F3)

STYREMEDLEM Einar Erdahl (F1)

STYREMEDLEM Mats Kåvin (F1)

VARAMEDLEM Silje Skyttern (F3)

VARAMEDLEM Leandra Dos Santos Thompson (F5)

VALGKOMITE (En representant fra hver blokk)

Lotten Strobel (F1)

Anne-Lise Hansen (F3)

Terje Vaatsveen (F5)

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

Oslo, 7. mars 2025

Anne-Lise Hansen
(sign.)

Terje Vaatsveen
(sign.)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.03.25

Selskapsnummer: 5356 Selskapsnavn: SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Martin Hernandez fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Ragnar Edgren Pettersen og Anton Magnus Brodin er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 249 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag 1 til årsmøtet - Administrasjonsavtale

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag 2 til årsmøte - Parkering av mekaniske sykler

Bomberommet åpnes for sykkelparkering

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag 3 til årsmøte - Inngangsparti F5

Oppgradere standarden på inngangspartiet i Frysjaveien 5.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Leon Gaasø (Valgkomiteens innstilling)

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Einar Andre Erdahl (Valgkomiteens innstilling)

☐ Mats Kåvin (Valgkomiteens innstilling)

☐ Thore Carlsen (Valgkomiteens innstilling)

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Leandra Dos Santos Thompson (Valgkomiteens innstilling)

☐ Silje Skyttern (Valgkomiteens innstilling)

Valgkomite (kun 3 skal velges)

☐ Anne-Lise Hansen

☐ Lotten Strobel

☐ Terje Vaatsveen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BMA HEISTEKNISK RÅDGIVNING AS
Postboks 9058 Grønland
0133 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201506248-5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Tove Mette Pettersen	Dato: 11.04.2016 Arkivkode: 531
Byggeplass:	FRYSJAVEIEN 5	Eiendom:	59/329
Tiltakshaver:	SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	BMA HEISTEKNISK RÅDGIVNING AS	Adresse:	Postboks 9058 Grønland, 0133 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frysjaveien 5

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 31.03.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

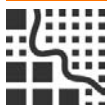
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.04.2016 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5, c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, leon.gaaso@gmail.com



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 10.1.75.

IS/JG

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 59. bnr. 329. Frysjaveien 3-5.

Arbeidsart

Nybygg.

Bygningens art

Høyhus m/garasjeanlegg.

Byggherre

A/S Salen, v/advokat E. Sture Larre, Kirkegaten 26, Oslo 1.

Byggemeldt

Arkitektene Heiberg og Sandvik, Kirkegaten 15, Oslo 1.

Ansvarshavende

Byggmester Arne Enqvist, Strömsveien 102, Oslo 6.

Journalnr.

58/3465
Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Distriktsingeniør

Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Frysjaveien 5
0883 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Scott Fredrik Bergman**Telefon:** 980 03 338
E-post: scott.bergman@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre