



aktiv.

Frysjaveien 38E, 0884 OSLO

**Ny og ubebodd 4-roms i 3. etasje
med balkong på 5 m² | Heis | Felles
takterrasse | IN-ordning | Garanti |
Nær marka**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502
E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 8 659 562,-
Felleskostn.: Kr 21 971,-
Selger: Hjørtur Guttormsson
Ying Hua

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 85/91 kvm
Tomtstr.: 5746 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 735
Andelsnr.: 63
Oppdragsnr.: 1008250037

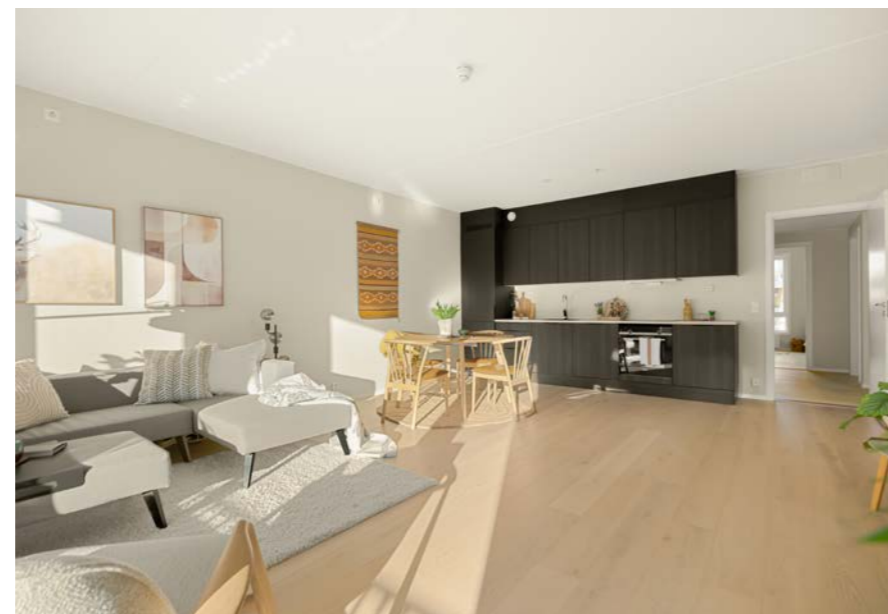
Er dette ditt neste hjem?

Vi har gleden av å presentere denne lekre andelsleiligheten fra 2024 med fin beliggenhet i byggets 3. etasje. Leiligheten er helt ny og har ikke vært bebodd. Her bor du med idyllisk beliggenhet nær marka og Akerselva. Umiddelbar nærhet til butikker, serveringssteder, treningssenter og kollektiv transport.

Kort vei til Nydalen, BI og Storo. Leiligheten har blant annet et pent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer, delikat, flislagt bad med gulvvarme og 3 luftige soverom. Balkongen er vendt mot hyggelig gårdsrom. Solrike, felles takterrasser med parsellhager og flott utsikt. Hobbyrom og sykkelverksted i borettslaget.

Merk deg dette:

- Garasjeplass og bod
- 5 år utbyggergaranti
- IN-ordning
- 5 års avdragsfrihet på lån
- A-konto varme, TV/internett ink. i felleskostnadene
- Balansert ventilasjon



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	27
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	56
Energiattest	58
Husordensregler	70
Vedtekter	73
Nabolagsprofil	91
Forbrukerinformasjon	98
Budskjema	99

ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING



Den åpne stue- og kjøkkenløsningen er lys og romslig med en god atmosfære. Strøken HTH kjøkkeninnredning med standard lux skuffer og demping, samt laminert benkeplate. Det er rikelig med oppbevaringsplass i underskap og høyskap. Hvitevarer fra Siemens med stekeovn, induksjonskoker, integrert oppvaskmaskin og integrert kjølfrysescap. LED belysning under overskap og ettgrens vannbesparende kjøkkenarmatur.

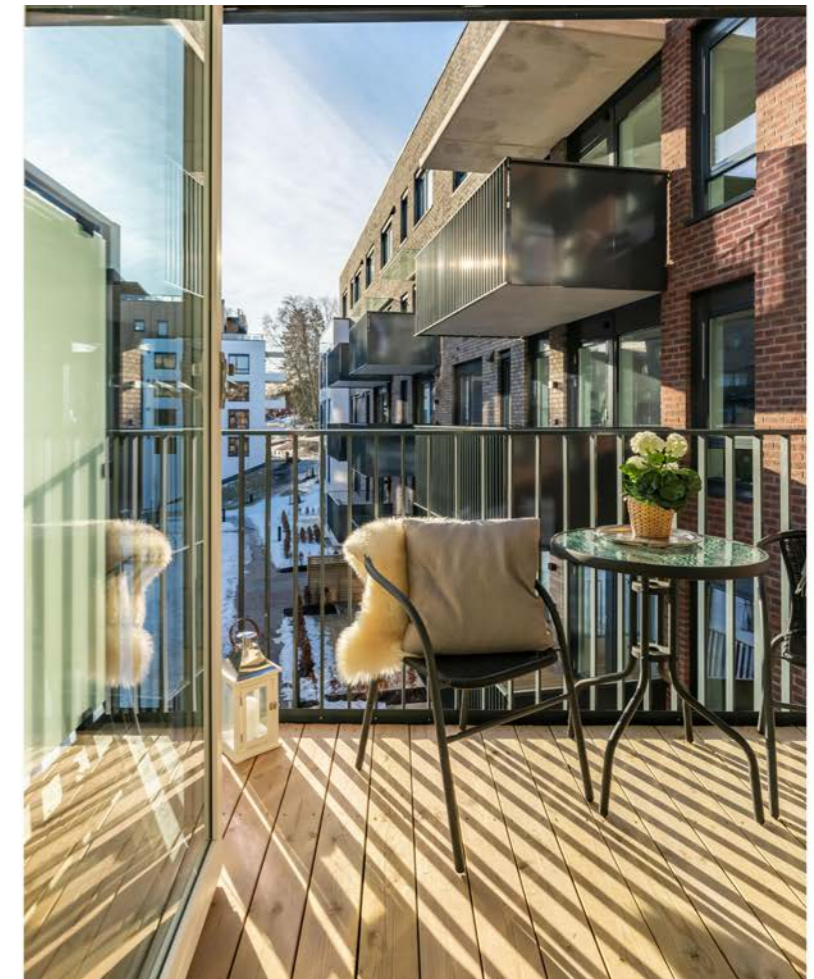




Stuens størrelse gjør det enkelt å møblere inn i ulike soner med både spisegruppe og sofaseksjon med tilhørende møblement.

Enstavs parkett på gulv, god takhøyde og moderne fargevalg på vegger, noe som er gjennomgående for resten av leiligheten. Store vindusflater gir godt med lysinnslipp.





Balkongen har gode solforhold og vender ut mot rolig bakgård.

Rekkverk i stål og levegg mot nabobalkong. Balkongen er takoverbygget, har utebelysning og el-stikk.

BADEROM



Stilrent, flislagt bad med termostatstyrt vannbåren gulvvarme og downlights.
Fliser i beige- og gråtoner skaper et moderne og eksklusivt uttrykk.

Badet er utstyrt med dusjhjørne med svingbare glassdører, heldekkende servant med hvit skuffeseksjon, speil med belysning, samt vegghengt toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



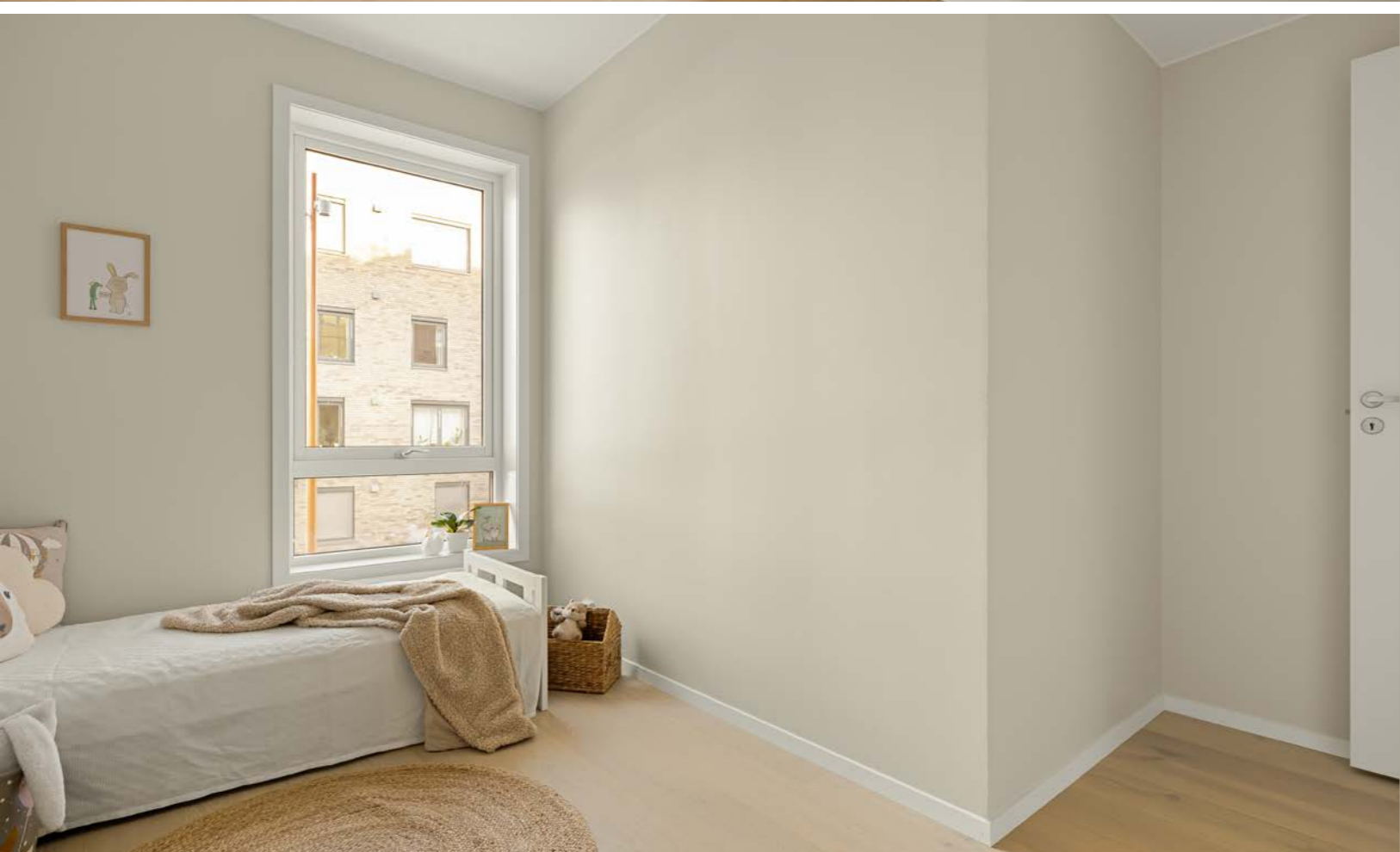
3 LUNE SOVEROM

Lunt og behagelig hovedsoverom vendt mot rolige omgivelser. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Soverom 2 har også en fin størrelse med plass til romslig seng og garderobeløsning.

Soverom 3 egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.





ENTRÉ/GANG



Entreen er lys og innbydende, med plass til å henge av seg yttertøy og sko. Formen på rommet gir mulighet for garderobeskap langs veggen til venstre når du kommer inn. I entreen finner du også porttelefon med svarapparat og skjerm. Bod/teknisk rom med plass til diverse oppbevaring.





Bygget har solrike felles takterrasser med parselhager og flott utsikt.

Det medfølger garasje plass med elbil-lader i felles garasjekjeller.





Plantegning

3. etasje

Frysjaveien 38E
Andel 63



Din BoligBistand

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m²

Bod i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 85 m²

Entré, stue/kjøkken, bad, 3 soverom og bod.

TBA: 5 m²

Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

- Takhøyde bad er målt til ca 2,12 m

- Takhøyde gang er målt til ca 2,3 meter

- Takhøyde i oppholdsrom er målt til ca 2,6 meter

Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

Tomt

Fellestomt på ca. 5 756 kvm.

Pent opparbeidet tomt med flere uteplasser og lekeområder. Internveier er steinlagt og asfaltert.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et idyllisk og attraktivt boligområde i nye og moderne Frysjaparken i Oslo, midt mellom Kjelsås og Brekke.

I nabobygget finner man EVO treningssenter, Grains bakeri, Meny, Frisørpikene, JønK Burger, Frysja Sushi, Vitus Apotek, Floriss blomster og søndagsåpne Joker Frysjaparken. Nærområdet har også skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg servicetilbud. I tillegg er det gode rekreasjonsområder som kan benyttes gjennom hele året like ved.

Like nedenfor Maridalsvannet ligger Brekkedammen, Frysja og Stilla med populære friområder og idylliske badeplasser. Andre populære badeplasser er Trollvann med blant annet brygger, bålplasser og benker. Kjelsås Idrettslag tilbyr blant annet basketball, fotball, håndball, langrenn, orientering og allidrett. På Linderudkollen sikrer snøkanoner en lang skisesong.

Fra leiligheten er det gangavstand til Maridalsvannet og Maridalen, et område som egner seg godt for både fotturer, løping og sykling. Her finner du både kulturlandskap, kirkeruiner, historiske veier og fine rasteplasser med nydelig utsikt. På vinteren starter skiløypene inn mot Maridalen og videre inn i Nordmarka fra Brekke.

Alpinanlegget i Grefsenkleiva ligger like i nærheten. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant. Med fantastisk utsikt, samt fjorden og hovedstaden som glitrer i det fjerne, har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter og andre trivelige begivenheter. Den populære festivalen OverOslo arrangeres på Grefsenkollen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres blant annet i en helt ny Menybutikk i Frysjaparken på ca 2000 m² og her satses det på ferske råvarer, matglede og matkompetanse. Videre finner man Joker Frysja (søndagsåpent).

I Frysjaparken er det også nylig åpnet JønK Burger, Frisørpikene, Vitus Apotek, Floriss blomster, VetNor dyreklinikk og Frysja Sushi. Rema 1000 Frysja, Rema 1000 Korsvoll, Coop Prix Kjelsås og Spar Kjelsås ligger også i nærheten.

Ønsker du ytterligere servicetilbud har Storo Storsenter et rikt og variert utvalg med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt av bymessige fasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Kjelsås barneskole og Engebråten ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I tillegg bygges det i dag en barnehage i Frysjaparken og er planlagt barneskole for rundt 840 elever med flerbrukshall på nabotomten.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss, tog og trikk. Nærmeste holdeplass er Frysja som ligger i umiddelbar nærhet. I tillegg er det ca. 10 minutter med gange til Kjelsås togstasjon.

Bygningssakkyndig

Glenn Andre Lislerud

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fasader er kledd med teglstein, trepanel, murpuss og fasadeplater. Utkraget balkonger mot bakgård. Etasjeskiller og vegger mellom enheter er oppført i betongkonstruksjon.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eierskifterapport utført av Glenn Andre Lislerud. For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 1 for alle bygningsdeler-/komponenter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bod, bad, 3 soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. I tillegg disponerer leiligheten en bod og garasje plass i kjeller.

Standard

Ny, flott leilighet i byggets 3 etasje. Leiligheten har ikke vært bebodd og har ingen registrerte avvik.

- Malte, slette vegger.
- Tak med malte betongelementer.
- Gulv med enstavs parkett.
- Flislagt badrom med gulvvarme.
- HTH kjøkken med integrerte hvitevarer.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Det er montert spotlights på soverom 2 og 3. Disse er montert med teip i taket og vil ikke medfølge leiligheten.

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.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett inngår i felleskostnadene.

Parkering

Garasjeplass med elbil-lader (plass nr 5).

Sykkelparkering, sykkelverksted og hobbyrom i kjeller.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner i oppholdsrom og vannbåren gulvvarme på bad. Måleranlegg for hver leilighet inne i leiligheten. Varmt forbruksvann leveres fra varmeanlegget i kjeller. Balansert ventilasjon.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 kanalpakke 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader på kr. 21 971,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader kr 3 524,-
Estimert Akto oppvarming og oppvarming varmt tappevann kr 1 215,-
Garasje kr 200,-
Kapitalkostnader kr 17 031,-

Ved innfrielse av hele fellesgjelden er felleskostnader estimert til kr 4 940,-.

Felleskostnader dekker kommunale avgifter, drift/vedlikehold, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, strøm på fellesareal, styrehonorar og forretningsførsel.

Felleskostnader er stipulert da borettslaget er helt nytt og kan bli økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andel Fellesgjeld

Kr 3 750 000

Kommentar fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr 3 750 000, rente p.t 5,45%, 40 års løpetid med 5 års avdragsfrihet.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ager Borettslag

Organisasjonsnummer

931192396

Andelsnummer

63

Om borettslaget

Andelen er en del av Ager Borettslag (org.nr. 931 192 396), bestående av totalt 140 andeler/leiligheter.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Lånebetingelser fellesgjeld

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 30.01 og 30.06, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS.

Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt.

Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 735 i Oslo kommune. Andelsnr. 63 i Ager Borettslag med orgnr. 931192396

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/59/735:

30.12.1947 - Dokumentnr: 17215 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1951 - Dokumentnr: 2462 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1953 - Dokumentnr: 5498 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1955 - Dokumentnr: 13640 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1955 - Dokumentnr: 13776 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1957 - Dokumentnr: 4586 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1959 - Dokumentnr: 11913 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og

kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1960 - Dokumentnr: 3005 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1966 - Dokumentnr: 18991 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og

kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1967 - Dokumentnr: 6180 - Best om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1970 - Dokumentnr: 16841 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:331

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1971 - Dokumentnr: 6391 - Best. om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: Gnr:59 Bnr:237

59 331

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1988 - Dokumentnr: 9532 - Erklæring/avtale Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1994 - Dokumentnr: 13553 - Erklæring/avtale Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. bygningens

avstand til regulert senterlinje Frysjaveien.

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2015 - Dokumentnr: 1121606 - Best. om adkomstrett

Allmennheten har rett til ferdsel utenom

barnehagens åpningstid

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2015 - Dokumentnr: 1121646 - Bestemmelse om adkomstrett

Allmennheten har rett til ferdsel

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

Feilaktig heftet i festerett

Rettet etter tingl. §18

08.04.2021. Arkivref. 19/39969-6

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2025 - Dokumentnr: 56486 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Obos Nett AS

Org.nr: 992 874 201

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

16.01.2025 - Dokumentnr: 56486 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Obos Nett AS

Org.nr: 992 874 201

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

16.01.2025 - Dokumentnr: 56538 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra

rettighetshaver

Rettighetshaver: Obos Eiendomsmeglere AS

Org.nr: 977 040 949

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004325 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om markterrasse
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder tekniske rom
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2022 - Dokumentnr: 1004374 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:237
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

08.05.2023 - Dokumentnr: 471249 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2023 - Dokumentnr: 471249 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:734 Snr:4
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den

Ansvarlig søker har oppgitt at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå. Følgende arbeider er oppgitt gjenstår innenfor område det søkes brukstillatelse for:
-Montering av enkelte skillevegger på tak,- og markterrasser.

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:
-Næringslokaler i Felt B1. Frist for ferdigattest 01.05.2027.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan S-4958.

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 201709746

Saken gjelder: Frysjaveien 31. Oppføring av skole - Frysja skole.

Sakstype: Detaljregulering.
Saksnr: 201916401
Saken gjelder: Frysjaveien 29
Sakstype: Detaljregulering.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontrakt grunnlag

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/hjemmeldokument for tinglysning 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. 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.

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

4 900 000 (Prisantydning)

3 750 000 (Andel av fellesgjeld)

8 650 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 659 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 667 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 670 262 (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 9 562

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,65% på salgssummen inkludert andel fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-
Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.
Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-
Markedspakke: kr. 19 990,-
Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 385,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 4 200,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning på løpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

10.02.2025

Andelsleilighet i blokk
Frysjavaen 38E
0884 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

8	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislrud

Dato: 08/02/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:59, Bnr: 735
Hjemmelshaver:	Hjørtus Guttormsson
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	63
Byggeår:	2024
Tomt:	Fellestomt på 5.746 m ²
Kommune:	301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjørtus Guttormsson
Befaringsdato:	06.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Skrående flott opparbeidet fellestomt med flere uteplasser og lekeområder. Internveier er steinlagt og asfaltert. Garasjeplass i kjeller.

OM BYGGEMETODEN:

Ager Borettslag bestå av totalt ca. 140 leiligheter. Fasader er kledd med teglstein, trepanel, murpuss og fasadeplater. Utkraget balkonger mot bakgård. Etasjeskiller og vegger mellom enheter er oppført i betongkonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ny flott leilighet i byggets 3 etasje. Det er balkong mot bakgård med tilgang fra stue/kjøkken. Åpen stue/kjøkken løsning og blant annet 3 romslig soverom. Leiligheten har ikke vært bebodd og har ingen registrerte avvik.

ANNET:

OPPVARMING:

- Gulvvarme på bad
- Panelovner i oppholdsrom

BOD OG PARKERING:

- Garasjeplass med elbil lading (Plass nr 5)
- Bod i kjeller på 5,6 kvm, merket HE0303

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

- Selger
- Propcloud
- Boligens digitale FDV portal
- Det er levert egenerklæring fra selger, men siden bolig er helt ny og ikke bebodd, er spørsmål ikke besvart.
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann
- Det er ikke oversendt kommunale opplysninger eller opplysninger fra forretningsfører

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger:

- Malte slette vegger.
- Fliser på baderomsvegger

Tak:

- Malte betongelementer i tak
- Malte slette nedsenket himlinger

Gulv:

- Enstavs parkett
- Fliser på baderom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3.Etasje	85	6		5	83	2
SUM BYGNING	85	6		5	83	2
SUM BRA	91					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, stue/kljokken, bad, 3 soverom, bod

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde bad er målt til ca 2,12 m
- Takhøyde gang er målt til ca 2,3 meter
- Takhøyde i oppholdsrom er målt til ca 2,6 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra Propcloud. Siden boligblokk er helt nybygd og det ikke er fremlagt noen kommunal dokumentasjon, kan oppgitt tomteareal i Propcloud være feil.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen. Bolig er nybygget og aldri bebodd. Kjøper har dermed ikke direkte kjennskap til bolig.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjørtus Guttormsson

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislrud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

08/02/2025



Glenn A. Lislrud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 0** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Nytt fint bad.

Fliser på vegger og slett himling. Badet har servanttinnredning med skuffer og speil over, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak koblet mot balansert ventilasjonsanlegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin

-Overflater og utstyr er nye og bad ubrukt

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Dør i våtzone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

TG 0 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Det måles godt fall på gulv utenfor nedsenk/dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall på over 1:50 som er tilfredsstillende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3, som er tilfredsstillende.

Merknader:**TG 0** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter. Bad er bygget som baderomskabin (lages ferdig på fabrikk)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det er ikke mulig å foreta hullboring på baderomskabiner.
- Det er montert inspeksjonsluke i tilstøtende bod som gir tilgang til vegg mellom bad og kjøkken. Ingen avvik avdekket.
- Stålsluk med funksjonell vannlås. Denne type sluk gir ingen mulighet for å se eller kontrollere mansjett/membran rundt sluk.

Det ligger FDV dokumentasjon på baderomskabin i boligens digitale FDV system.
Det er ikke kjennskap til når baderomskabin faktisk ble produsert på fabrikk, slik at oppgitt membran fra 2024 kan avvike.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 0 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2024 og type er HTH.

Malte slette vegger, malte betongelementer i tak og parkett på gulv. Kjøkkenet har underskap og høyskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk koblet mot balansert ventilasjon.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Kjøkkenet er helt nytt og ubrukt

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 0 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2 og 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2023. Isolert ytterdør fra 2023/2024.

- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 0 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har utkraget balkong mot sør på 5,4 kvm, oppført i stål/betong konstruksjon. Rekkverk i stål og levegg mot nabobalkong.

Rekkverkshøyden er målt til 1,06 meter som er innenfor dagens krav til høyde på rekkverk.

- Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen

Merknader:

6. VVS

TG 0 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i vegg på bad over wc.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran med vannmåler plassert i rørskap
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Avløpslufting er ukjent
- Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen bereder

Merknader:

TG 0 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom.
 Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
 -Aggregat er plassert i bod
 -Anlegg er dokumentert i boligens digitale FDV system

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Anlegget er skjult, det er totalt 12 kurser inkludert hovedsikring.

-Det er fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring for totalleveranse el installasjoner i boligblokk, datert 05.04.2023

-Det er ikke fremlagt spesifikk samsvarserklæring for bare denne leiligheten

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
 Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

- Det er fremlagt tegninger via FDV portalen til boligen. Disse stemmer med slik leilighet er bygget.

- Det er ikke avdekket noen ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

- Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligblokk.

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Boligblokk er sprinklet

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

EGENERKLÆRING:

-Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Bolig er helt ny og ikke vært bebodd.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250037	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ying Hua	Hjörtur Guttormsson
Gateadresse	
Frysjaveien 38E	
Poststed	Postnr
OSLO	0884
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: YH, HG

1

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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).

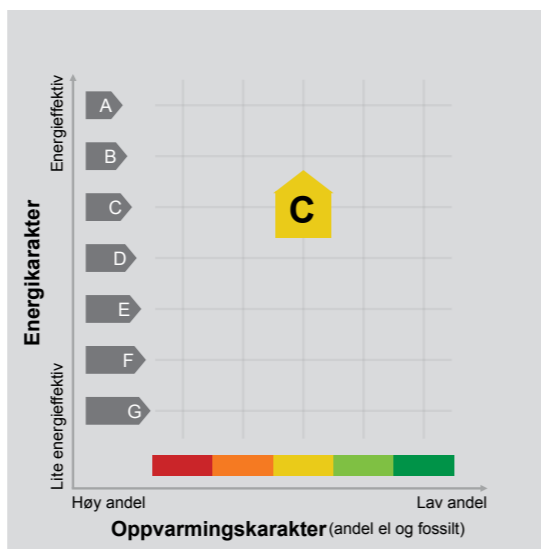
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: YH, HG

2

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Frysjaiparken hus B3
Antall registrerte enheter	110
Postnummer	0884
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	735
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300963270
Merkenummer	Energiattest-2024-40001
Dato	17.10.2024
Innmeldt av	Marini Consulting AS v/ ALEXANDER MARINI



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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 2024
Bygningsmateriale:
BRA: 11492
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 www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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 (110)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frysjaveien 38G	300963972	H0101	0	0	13
Frysjaveien 38E	300963719	H0101	0	0	7
Frysjaveien 38F	300963755	H0101	0	0	9
Frysjaveien 38H	300964151	H0101	0	0	15
Frysjaveien 38C	300963270	H0101	0	0	22
Frysjaveien 38H	300964151	H0102	0	0	17
Frysjaveien 38E	300963719	H0102	0	0	8
Frysjaveien 38G	300963972	H0102	0	0	12
Frysjaveien 38F	300963755	H0102	0	0	10
Frysjaveien 38C	300963270	H0102	0	0	23
Frysjaveien 38F	300963755	H0103	0	0	11
Frysjaveien 38H	300964151	H0103	0	0	16
Frysjaveien 38G	300963972	H0103	0	0	14
Frysjaveien 38C	300963270	H0103	0	0	25
Frysjaveien 38C	300963270	H0104	0	0	27
Frysjaveien 38C	300963270	H0105	0	0	28
Frysjaveien 38C	300963270	H0106	0	0	26
Frysjaveien 38C	300963270	H0107	0	0	24
Frysjaveien 38C	300963270	H0201	0	0	53
Frysjaveien 38E	300963719	H0201	0	0	34
Frysjaveien 38F	300963755	H0201	0	0	36
Frysjaveien 38H	300964151	H0201	0	0	44

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frysjaveien 38D	300963490	H0201	0	0	29
Frysjaveien 38G	300963972	H0201	0	0	41
Frysjaveien 38D	300963490	H0202	0	0	30
Frysjaveien 38E	300963719	H0202	0	0	33
Frysjaveien 38F	300963755	H0202	0	0	38
Frysjaveien 38H	300964151	H0202	0	0	46
Frysjaveien 38C	300963270	H0202	0	0	54
Frysjaveien 38G	300963972	H0202	0	0	40
Frysjaveien 38H	300964151	H0203	0	0	45
Frysjaveien 38D	300963490	H0203	0	0	31
Frysjaveien 38E	300963719	H0203	0	0	32
Frysjaveien 38C	300963270	H0203	0	0	56
Frysjaveien 38F	300963755	H0203	0	0	39
Frysjaveien 38G	300963972	H0203	0	0	43
Frysjaveien 38C	300963270	H0204	0	0	58
Frysjaveien 38G	300963972	H0204	0	0	42
Frysjaveien 38F	300963755	H0204	0	0	37
Frysjaveien 38E	300963719	H0204	0	0	35
Frysjaveien 38C	300963270	H0205	0	0	59
Frysjaveien 38C	300963270	H0206	0	0	57
Frysjaveien 38C	300963270	H0207	0	0	55
Frysjaveien 38D	300963490	H0301	0	0	60
Frysjaveien 38G	300963972	H0301	0	0	72

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frysjaveien 38H	300964151	H0301	0	0	75
Frysjaveien 38E	300963719	H0301	0	0	65
Frysjaveien 38C	300963270	H0301	0	0	84
Frysjaveien 38F	300963755	H0301	0	0	67
Frysjaveien 38D	300963490	H0302	0	0	61
Frysjaveien 38C	300963270	H0302	0	0	85
Frysjaveien 38G	300963972	H0302	0	0	71
Frysjaveien 38F	300963755	H0302	0	0	69
Frysjaveien 38E	300963719	H0302	0	0	64
Frysjaveien 38H	300964151	H0302	0	0	77
Frysjaveien 38F	300963755	H0303	0	0	70
Frysjaveien 38G	300963972	H0303	0	0	74
Frysjaveien 38H	300964151	H0303	0	0	76
Frysjaveien 38D	300963490	H0303	0	0	62
Frysjaveien 38C	300963270	H0303	0	0	87
Frysjaveien 38E	300963719	H0303	0	0	63
Frysjaveien 38G	300963972	H0304	0	0	73
Frysjaveien 38C	300963270	H0304	0	0	89
Frysjaveien 38E	300963719	H0304	0	0	66
Frysjaveien 38F	300963755	H0304	0	0	68
Frysjaveien 38C	300963270	H0305	0	0	90
Frysjaveien 38C	300963270	H0306	0	0	88
Frysjaveien 38C	300963270	H0307	0	0	86

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frysjaveien 38G	300963972	H0401	0	0	103
Frysjaveien 38E	300963719	H0401	0	0	96
Frysjaveien 38C	300963270	H0401	0	0	115
Frysjaveien 38D	300963490	H0401	0	0	91
Frysjaveien 38H	300964151	H0401	0	0	106
Frysjaveien 38F	300963755	H0401	0	0	98
Frysjaveien 38E	300963719	H0402	0	0	95
Frysjaveien 38H	300964151	H0402	0	0	108
Frysjaveien 38C	300963270	H0402	0	0	116
Frysjaveien 38F	300963755	H0402	0	0	100
Frysjaveien 38G	300963972	H0402	0	0	102
Frysjaveien 38D	300963490	H0402	0	0	92
Frysjaveien 38D	300963490	H0403	0	0	93
Frysjaveien 38H	300964151	H0403	0	0	107
Frysjaveien 38G	300963972	H0403	0	0	105
Frysjaveien 38C	300963270	H0403	0	0	117
Frysjaveien 38F	300963755	H0403	0	0	101
Frysjaveien 38E	300963719	H0403	0	0	94
Frysjaveien 38C	300963270	H0404	0	0	118
Frysjaveien 38E	300963719	H0404	0	0	97
Frysjaveien 38G	300963972	H0404	0	0	104
Frysjaveien 38F	300963755	H0404	0	0	99
Frysjaveien 38E	300963719	H0501	0	0	123

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frysjaveien 38H	300964151	H0501	0	0	129
Frysjaveien 38F	300963755	H0501	0	0	125
Frysjaveien 38D	300963490	H0501	0	0	119
Frysjaveien 38D	300963490	H0502	0	0	120
Frysjaveien 38F	300963755	H0502	0	0	127
Frysjaveien 38E	300963719	H0502	0	0	122
Frysjaveien 38H	300964151	H0502	0	0	130
Frysjaveien 38F	300963755	H0503	0	0	128
Frysjaveien 38E	300963719	H0503	0	0	121
Frysjaveien 38E	300963719	H0504	0	0	124
Frysjaveien 38F	300963755	H0504	0	0	126
Frysjaveien 38F	300963755	H0601	0	0	137
Frysjaveien 38D	300963490	H0601	0	0	136
Frysjaveien 38F	300963755	H0602	0	0	138
Frysjaveien 38C	300963270	U0101	0	0	4
Frysjaveien 38J	300963972	U0101	0	0	2
Frysjaveien 38J	300963972	U0102	0	0	1
Frysjaveien 38C	300963270	U0102	0	0	6
Frysjaveien 38C	300963270	U0103	0	0	5

Enhet	Inngangsverdi
Bygningsskategorier	BOLIGBLOKKER
Bygningsskategorier-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024
Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	5 896 m ²
Areal tak	2 058 m ²
Areal gulv	2 055 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 776 m ²
Oppvarmet BRA	11 492 m ²
Totalt BRA	11 492 m ²
Oppvarmet luftvolum	31 291 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,05 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	30,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,07 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	129 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,33
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,81
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme

Varmedelingsystem	Punktoppvarming; 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	0,87
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,13
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

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	17.10.2024
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Marini Consulting AS
Navn person	Alexander Marini

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	26,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,6 kWh/år

Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	98,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	1 165 323 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,41 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	735 224 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,41 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	1 165 323 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	767 768 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	397 554 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	1 165 323 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	55,6 %
--------------------------------------	--------

HUSORDENSREGLER FOR AGER BORETTSLAG

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

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00 og på lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og 16:00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Alle biler skal i sin helhet være parkert innenfor oppmerket parkeringsplass og være parkert uten sjenanse for nærliggende parkeringsplasser. Det er ikke tillatt med parkering i manøverområde og gangområde.

§ 3 Orden i fellesområdene

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

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

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

§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 5 Avfallshåndtering

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

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

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

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

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, utvendig screen/persienne, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke tillatt med parabol.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle

soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og sørg for at grillen står trygt og stødig med god avstand til materiale som er brennbart. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, samt ha brannslukningsutstyr tilgjengelig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 11 Dyrehold

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

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§12 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Vedtekter

for Ager borettslag org.nr. 931 192 396

vedtatt i stiftelsesmøte den 09.03.2023.
endret på ekstraordinær generalforsamling 12.12.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget har tinglyst rett til å kjøre over gnr 59 bnr 734 tilhørende Frysjaveien 40 eierseksjonssameie for å komme til egen garasjekjeller, samt tinglyst adkomst til ventilasjonsanlegg og eventuelt andre tekniske installasjoner som befinner seg i garasjekjeller på gnr 59 bnr 734. Borettslaget skal dekke sin forholdsmessige andelene av driftskostnad til felles garasjeport, samt vedlikehold av felles kjørebane.

(4) Borettslaget vil få en del fellesfunksjoner med de øvrige boligselskapene som etableres på Frysja, og er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av de arealer og funksjoner som er felles for disse.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

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

(4) Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameie § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerdar, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

Eiendomsgrensen mellom borettslaget og Frysjaveien 40 eierseksjonssameie på gnr 59 bnr 734 går i vegglivet til borettslaget. Enkelte markterrassene ligger på gnr 59 bnr 734 og for disse er det tinglyst bruksrett.

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

Montering av markise og/eller utvendig persienne/screens er tillatt, men andelseier må følge retningslinjer fastsatt med tanke på type og farge.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget og til beboere i Stilla borettslag gnr 59 bnr 734 snr 1.

Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: __, __, (...) og __. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere i borettslaget og til andelseiere i Stilla borettslag.

Stilla borettslag har tinglyst bruksrett til parkeringsplasser i Ager borettslags garasjekjeller og eierne av parkeringsplassene belastes et månedlig beløp pr parkeringsplass på lik linje med andelseiere i Ager borettslag.

Frysjaparken Eiendom AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Ager borettslag og Stilla borettslag.

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

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

De som disponerer lade plass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

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

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

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

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

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

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Varmesentral, velforening og midlertidige bestemmelser

11-1 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon (varmesentral)

Det er på naboeiendommen etablert en varmesentral og energisentral med tilhørende energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur, basert på bergvarme (energiløsningen). Energiløsningen er delvis plassert i en egen seksjon (seksjon 3) i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie (nabosameiet på gnr 59 bnr 734), delvis i fellesarealer i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie og delvis på borettslagets eiendom.

Eier av energiløsningen gis eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til å ha energiløsningen på berørte eiendommer (herunder borettslagets eiendom og nabosameiets eiendom) for å levere energi for oppvarming, varmt tappevann og, der relevant, kjøling. Ovennevnte bruksrett omfatter eksklusiv og vederlagsfri rett til å hente ut bergvarme fra etablert brønnpark, og også retten til å tilby energi for oppvarming, varmt tappevann og der det er relevant, kjøling, til andre eiendommer. For dette formål er det etablert rørføringer/infrastruktur på borettslaget og nabosameiets eiendom. Eier og deres rettsetterfølgere av energiløsningen skal ha vederlagsfri tilgang til energiløsningen, samt bruksrett for sine installasjoner slik det fremsto ved innflytting og overlevering.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eieren av energiløsningen kan tilby. Borettslaget og øvrige brukere av borettslagets eiendom har rett og plikt til å kjøpe varme fra denne energiløsningen. Ved opphør av leveranseavtalene kan borettslaget, sammen med nabosameiet, i fellesskap kjøpe ut energiløsningen med alle tilhørende rettigheter og forpliktelser. De nærmere leveransevilkår som energipris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, utkjøpspris m.m., fremgår av de individuelle avtalene som inngås. Opprinnelig eier vil imidlertid fortsatt ha rett til å kjøpe energi av sameiet til kostpris, så lenge det er behov for å oppfylle inngåtte leveranseforpliktelser.

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

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

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

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

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

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

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

Det kan bli opprettet velforening for ivaretagelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Ager borettslag har rett og plikt til medlemskap i denne. Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt. vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet.

11-3 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet «Frysjaparken» er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 900 boliger med fordelt 4 delfelt. Frysjaparken Felt B er planlagt utbygd med 305 boliger (Stilla borettslag og Ager borettslag), varmesentral, næringsareal i plan 1 og med underjordisk p-kjeller. Utbygger Frysjaparken Utvikling AS/Frysjaparken Eiendom AS, evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Frysjaparken Utvikling AS/Frysjaparken Eiendom AS, har som utbygger av eiendommene innenfor reguleringsområdet rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 AGER BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER à jour pr: 12.12.2024

OBOS Leil.nr.	Andel	Garasjeplass nr.	Merknad	Bodnr.	Merknad
1051	1				
1057	2		Tilknyttet		
1058	3		Tilknyttet		
2033	4		Tilknyttet		
2037	5				
2039	6				
2044	7				
2046	8				
2047	9				
2049	10				
2050	11				
2051	12				
2052	13				
2054	14				
2055	15				
2056	16		Tilknyttet		
2057	17		Tilknyttet		
2058	18		Tilknyttet		
2059	19				
2060	20				
2061	21		Tilknyttet		
3033	22		Tilknyttet		
3034	23		Tilknyttet		
3035	24				
3036	25				
3037	26				
3038	27				
3039	28				
3040	29				
3041	30				
3042	31		Tilknyttet		
3043	32		Tilknyttet		
3044	33				
3045	34				
3046	35				
3047	36				
3048	37				

3049	38		Omsettelig		
3050	39				
3051	40		Omsettelig		
3052	41				
3053	42				
3054	43				
3055	44				
3056	45		Tilknyttet		
3057	46		Tilknyttet		
3058	47		Tilknyttet		
3059	48				
3060	49				
3061	50		Tilknyttet		
3062	51		Tilknyttet		
3063	52				
4033	53		Tilknyttet		
4034	54		Tilknyttet		
4035	55				
4036	56				
4037	57				
4038	58		Omsettelig		
4039	59				
4040	60		Tilknyttet		
4041	61				
4042	62		Tilknyttet		
4043	63		Tilknyttet		
4044	64				
4045	65				
4046	66				
4047	67		Omsettelig		
4048	68				
4049	69				
4050	70				
4051	71		Omsettelig		
4052	72				
4053	73				
4054	74				
4055	75		Omsettelig		
4056	76		Tilknyttet		
4057	77		Tilknyttet		
4058	78		Tilknyttet		
4059	79				
4060	80				
4061	81		Tilknyttet		
4062	82		Tilknyttet		

4063	83				
5033	84		Tilknyttet		
5034	85		Tilknyttet		
5035	86				
5036	87				
5037	88				
5038	89		Omsettelig		
5039	90				
5040	91		Tilknyttet		
5041	92				
5042	93		Tilknyttet		
5043	94		Tilknyttet		
5044	95				
5045	96				
5046	97		Omsettelig		
5047	98		Omsettelig		
5048	99				
5049	100		Omsettelig		
5050	101				
5051	102				
5052	103				
5053	104				
5054	105				
5055	106		Omsettelig		
5056	107		Tilknyttet		
5057	108		Tilknyttet		
5058	109		Tilknyttet		
5059	110				
5060	111				
5061	112		Tilknyttet		
5062	113		Tilknyttet		
5063	114				
6033	115				
6034	116		Tilknyttet		
6036	117				
6037	118				
6041	119				
6042	120		1 stk tilknyttet og 1 stk omsettelig		
6043	121		Tilknyttet		
6044	122				
6045	123				
6046	124		Omsettelig HC ()		
6047	125		Omsettelig		

6048	126			
6049	127		Omsettelig	
6050	128		Omsettelig	
6055	129	76	Tilknyttet () + Omsettelig (76)	
6057	130		Tilknyttet () + Omsettelig ()	
6058	131		Tilknyttet	
6060	132		Tilknyttet	
6061	133		Tilknyttet	
6062	134		Tilknyttet	
6063	135			
7042	136			
7047	137		Omsettelig	
7049	138			
7061	139	67	Omsettelig	
7063	140			
		80	BILDELING	

Parkeringsplasser Stilla borettslag

OBOS Leil.nr. Stilla brl	Andel	Antall p-plasser tilknyttet	Antall p-plasser omsettelig Stilla	Garasje plass nr.	Merknad
3025	82		1		
4011	100		1	73	
4023	112		1	78	
6017	157		1		

Nabolagsprofil

Frysjaveien 38E - Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Svensenga Linje 25	5 min	0.4 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	14 min	1 km
Kjelsås Linje 11, 12	18 min	1.3 km
Tåsen Linje 5	28 min	2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min	8 km

Skoler

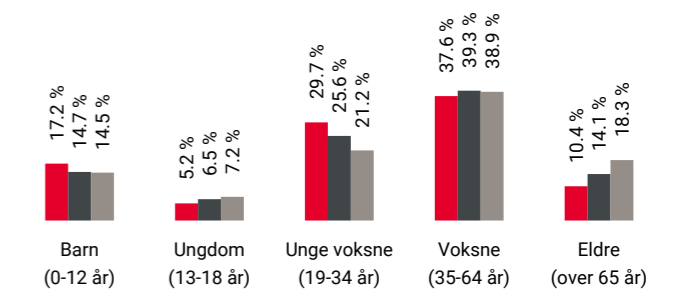
Kjelsås skole (1-7 kl.) 720 elever, 35 klasser	16 min	1.1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	24 min	1.8 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	25 min	1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser	13 min	1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min	2.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min	3.5 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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



Barnehager

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min	0.8 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	13 min	1 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	16 min	1.1 km


Dagligvare


Meny Frysja	1 min
Joker Frysja Søndagsåpent	5 min
	0.4 km

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 99/100

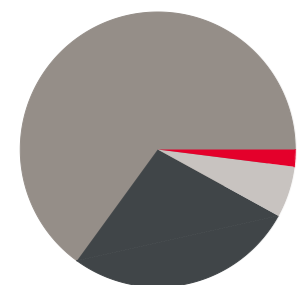
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100





 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

Sport

-  Solligrenda balløkke 11 min 
Ballspill 0.8 km
-  Frysja - Sandvolleyballbane 12 min 
Sandvolleyball 0.8 km
-  EVO Frysja 7 min 
-  Avancia Xpress Kjelsås 8 min 

Boligmasse







-  2% enebolig
-  27% rekkehus
-  65% blokk
-  6% annet

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

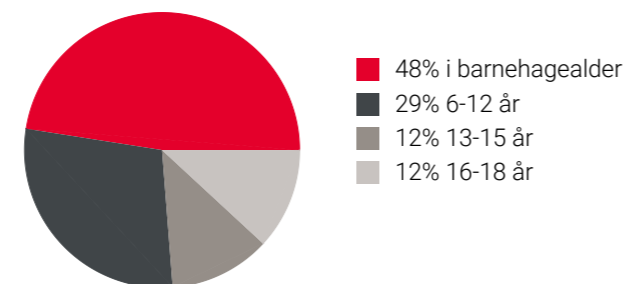
Sitat fra en lokalkjent



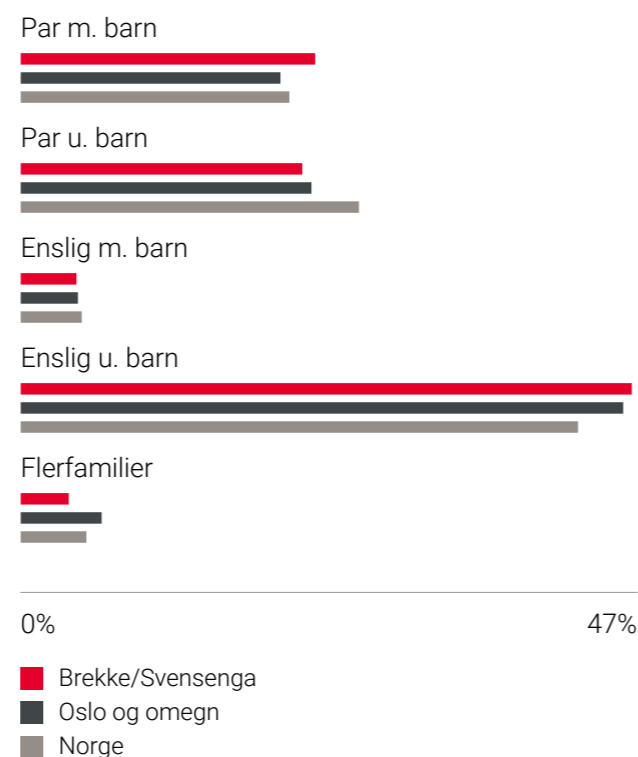
Varer/Tjenester

-  Tåsen Nærcenter 5 min 
-  Vitusapotek Frysjaparken 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

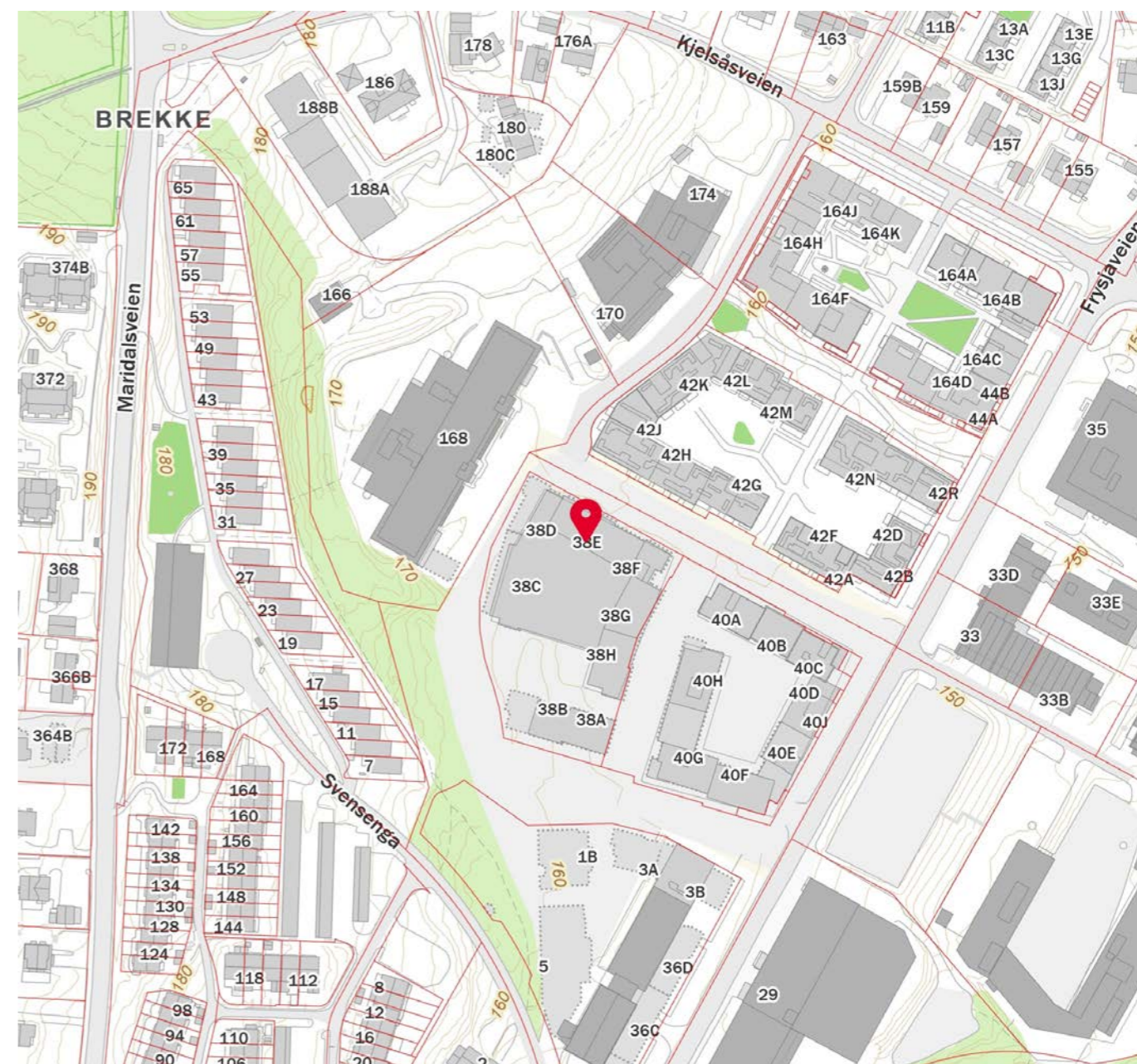
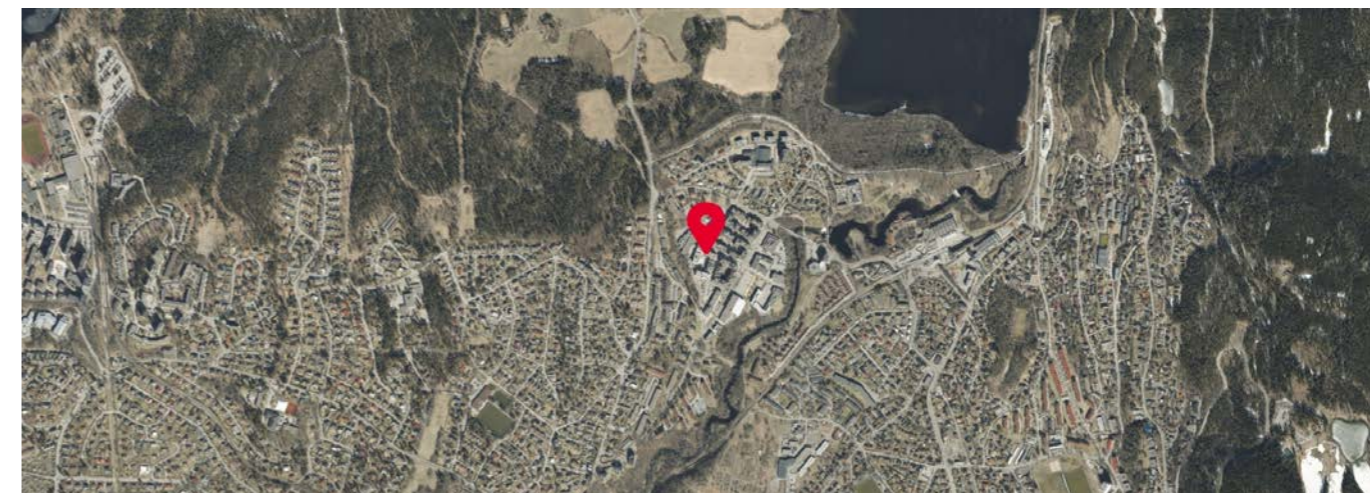


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eignedom (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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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).

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Frysjavaen 38E
0884 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Oppdragsnummer:

Telefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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