

# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Kjelsåsveien 164 C  
0884 OSLO  
Gnr./Bnr.: 59/732  
Oslo kommune

Rapportdato: 08.05.2026  
Befaringsdato: 07.05.2026  
Referansenummer: 15082231

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 42 m<sup>2</sup> (BRA-i: 37 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 42 m<sup>2</sup> (BRA-i: 37 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygnings sakkyndig:



Daniel Buchhave



90913150

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	07.05.2026
Referansenummer	15082231
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0134
Hjemmelshaver/selger	Rikke A Jonsrud Wølneberg
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Rikke A Jonsrud Wølneberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	08.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Kjelsåsveien 164 C
Postnummer/sted	0884 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	59/732
Seksjonsnr./Andelsnr.	1/62
Borettslag / Sameie	Frysalia Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 7609 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2019		

### Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i Bydel Nordre Aker, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte/steinsatte adkomst-/internveier, sittebenker, sykkelstativer, lekeapparater, plenarealer og annen beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2019. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein, fasadeplater og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse Rw40dB. Balkongskyvedør og vindu med karm/rammer av tre utvendig kledd med metall og tre-lags glass. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

### Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming med panelovn.

### Boligen inneholder

5. etasje: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bod/teknisk rom. Utgang fra stue til balkong.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	--------------------------

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.etasje	37			37	6
	Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bod/teknisk rom.				Balkong.
Kjeller		5		5	
		Bod.			
SUM	37	5		42	6
<b>Total bruksareal: 42 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Leiligheten er registrert som H0401 (4.etasje), men ligger i byggets 5.etasje og derfor omtalt som 5.etasje i denne rapporten.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, merket nr. 510, på 5 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Entré 2,35 meter. Bad 2,22 meter. Stue/kjøkken og soverom 2,62 meter.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema, signert og datert 04.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt kontraktstegning datert 25.11.2017, samt innhentet byggetegninger over plan his Saksinnsyn.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ferdigattest datert 09.01.2023.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Samsvarserklæring ifm nytt elektrisk anlegg fra byggeår, datert 06.11.2019.  For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom - Adkomst via entré

Prefabrikkert badrom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt flate og downlights. Vegghegt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med innfelt belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghegt toalett med innebygd systerne. Opplegg for. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert på vegg over toalett. Avtrekksventil i himling.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 1 Fallforhold rundt sluk Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 10 mm over en avstand på 50 cm.
- Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell fra topp overflate gulv ved døråpning til topp slukrist er målt til ca. 30 mm.
-  TGIU Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgangen mellom sluk og vannnett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
- Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert badromskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad




## Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter i matt hvit utførelse. Benkeplater av laminat. Planlimt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom benkeskap og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap. Stikkontakter på vegg. Integreerte hvitevarer Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr. Nedfelt induksjonstopp. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning


## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til gulvvarme på bad. Fordelerskap for rør-i-rør og vannbåren varme med stoppekraner plassert på bad. Balansert ventilasjon. Enhet for ventilasjon plassert i bod.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
-  TG 1 Mekaniske ventilasjonsanlegg Ifølge huseier har ventilasjonsanlegget i utgangspunktet hatt filterbytte 2 ganger årlig. (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
-  TGIU Innvendig stakeluke
- Innvendig stakeluke er ikke påvist i boligen. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende er etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes likevel at boligen har tilgjengelige stakeluker gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



## Andre rom

Gulvflater belagt med en-stavs parkett. Vegger og himlinger med malte slette flater. Downlights i entré. Glatte hvite innerdører. Dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken. Garderobeskap i soverom og bod.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- 5.etasje
-  TG 1 5.etasje
- Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Ved tilfeldige punkter ble det målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm.
- Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

## Yttervegger inkl. fasader


Utvendige fasader forblendet med teglstein, fasadeplater og trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

## Vinduer og ytterdører

---

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse Rw40dB. Balkongskyvedør og vindu med karm/rammer av tre utvendig kledd med metall og tre-lags glass.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming


## Balkonger

---

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 6 m<sup>2</sup>. Balkong i betongkonstruksjoner. Gulv belagt med terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til 1,24 meter.

Balkongen har følgende; utebelysning og stikkontakt på vegg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger [Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift \(på befaringsstidspunktet\).](#)

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod/teknisk rom.  
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

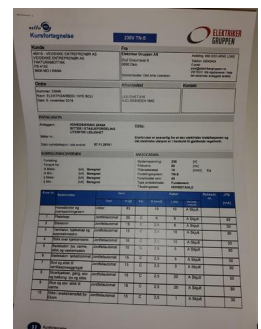
Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket bodere, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja. Brannslukningsapparat.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

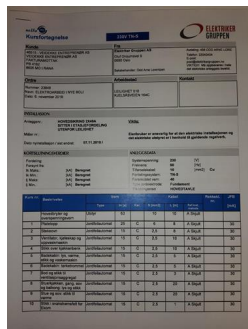
Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.



## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

**Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.**

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

**Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som ikke aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.**

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

**Nei.**

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

**Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann. Basert på en skjønnsvurdering av de lokale forholdene på befaringsdagen vurderes likevel ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.**

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

**Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.**

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

**Bygningen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det eventuelt bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.**

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfagkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....  
Signatur bygningsfagkyndig:

Mobil: 90913150

# Egenerklæring

Kjelsåsveien 164 C, 0884 OSLO

04 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Kjelsåsveien 164 C

**Postadresse**

Kjelsåsveien 164 C

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Desember 2019

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

leid ut boligen siden august 2025

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Knif Trygghet Forsikring AS-80, 7283103

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Wølneberg, Rikke Antonie

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 14821310

# Egenerklærings skjema

Name

Date

**Rikke Antonie Jonsrud  
Wølneberg**

**2026-05-04**

Identification



Rikke Antonie Jonsrud Wølneberg



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Rikke Antonie Jonsrud  
Wølneberg

04/05-2026  
15:41:49

BankID OIDC  
High

Schala & Partners avd Sagene AS  
Partners Sagene v/Anette Borvik  
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO  
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260134 .

Vår ref.: 0723-1-5010

Dato: 27.05.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Frysjalia Borettslag  
Organisasjonsnr: 920487025  
Andelseier: Wølneberg, Rikke Antonie Jonsrud  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 5010  
Adresse: Kjelsåsveien 164 C, 0884 OSLO  
Andelsnummer: 62  
Gnr. 59  
Bnr. 732

Borettsinnskudd: Kr. 1 800 000,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7283103.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

. Felleskostnader: Felleskostnadene økes med 12,5% fra 01.01.2025. Dette gjelder også felleskostnadene knyttet til MC-plass og garasje. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Energiavregning: Ja Techem Norge AS - Avregning for 01.01.-31.12. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no). Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike p-plassene. Noen av p-plassene er omsettelige. De omsettelige p-plassene kan omsettes fritt i Frysjaveien 44 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken. Salg av p-plass skal tinglyses på seksjon 7 i gnr 59 bnr 732 med ideell andel 1/22-del. Eierskiftet må meldes til forretningsfører (OBOS avd. Forkjøp) og styret i Frysjaveien 44 eierseksjonssameie: [frysjaveien44@styrerommet.no](mailto:frysjaveien44@styrerommet.no). Det påløper eierskiftegebyr. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser Bod følger leiligheten: Ja/delvis. Boder som er kjøpt ekstra (omsettelige) kan omsettes, men skriftlig beskjed må sendes styret og forretningsfører slik at vedtektene oppdateres. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret; e-post kan sendes [frysjalia@styrerommet.no](mailto:frysjalia@styrerommet.no) IN-lån: 40 års løpetid hvorav 5 års avdragsfrihet. Mulighet for innfrielse av fellesgjeld pr 30.05. og 30.11. Seksjon 1 i Frysjaveien 44 eierseksjonssameie Reklamasjon: I FDV ligger instruks på reklamasjoner med QR-kode i sikringssskap (Dalux

ettermarked). Nettside med informasjon om bygging på Frysjaparken: <https://ww.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/frysja/na-bygger-vi-frysjaparken> OBOS sine leilighetsnumre er firesifrede, mens leilighetens prosjektnumre er tresifrede. De er likevel nummerert ""likt"" ved at leil. 1001 har prosjektnr. 101, leil 2014 har prosjektnr. 214. Solskjerming: se [www.solskjemingsgruppen.no](http://www.solskjemingsgruppen.no). Produkter: vertikalmarkise med zip: farge på screenduker: 71308, farge på beslag: RAL 7016, terrassemarkise: farge på duk: 7190, farge på beslag: RAL 7016. Kontaktinformasjon; [nina@solskjemingsgruppen.no](mailto:nina@solskjemingsgruppen.no) / 45 90 37 51

#### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98207602604
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	230 311 675,42
Innfrielsesdato:	29.02.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 12 336,64,-

##### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
akonto oppvarming	275,00	278,00 fra 01.06.2026
Lån nr: 9820760260; IN lån 1 - Akonto renter	7 096,73	
Lån nr: 9820760260; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 756,65	
Felleskostnader	3 208,26	

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	248,-
Fradragsberettigede kostnader:	91 888,-
Annen formue:	24 996,-
Gjeld:	1 784 033,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207602604
Restsaldo:	1 775 937,52
Kapitalkostnader:	8 118,13
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 775 937,52,-, pr. dags dato.

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

##### **Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

#### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: [bendik.hoff.hjort@obos.no](mailto:bendik.hoff.hjort@obos.no) eller telefon: 22 86 82 42.

#### **Annen informasjon:**

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

#### **Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Petter Blandhol, e-post: [frysjalia@styrerrommet.no](mailto:frysjalia@styrerrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### **Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## **INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV**

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### **Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS

avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre

avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### **Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 723

FRYSJALIA BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i FRYSJALIA BORETTSLAG

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 08:00 og lukker 1. mai kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/723>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Møt styret på styrommet

Representanter fra styret er tilgjengelige på styrommet (oppgang C, bakkeplan) mandag 28. april kl. 18.00 - 20.00 for spørsmål, hjelp til å avlegge stemmer eller andre henvendelser.

Spørsmål vedrørende årsmøtet kan også sendes til styret på [frysjalia@styrommet.no](mailto:frysjalia@styrommet.no).

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Endring av vedtektene 4-1(4)
9. Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer
10. Installasjon av kaldtvannsmålere hos alle beboere for individuell fakturering av avgifter for vann og avløp

Med vennlig hilsen,  
Styret i FRYSJALIA BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Petter Blandhol velges.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Egil Gulliksen og Biørn Trygve Lyche velges.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Til orientering:** Styret har lagt ved årsregnskapet for Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie i denne saken.

Dette for å gi beboere oversikt over økonomien i sameiet, som deler mye av driften med borettslaget.

Felleskostnadene i sameiet fordeles iht. sameietes vedtekter § 11, og etter følgende fordelingsprosent; 96,8 % for Frysjalia borettslag og 3,2 % for næring (Ragde Eiendom).

**NB!** Det er kun årsregnskapet og årsrapporten for Frysjalia borettslag som skal godkjennes i saken. Det holdes eget årsmøte for sameiet.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap for Frysjalia borettslag godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 0723 Frysjalia Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024 Frysjaveien Eierseksjonssameie.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 260.000.

---

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helga Bjørset Dokka

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Ingar Svendby
- Karoline Palmer

---

Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hans Petter Haukø

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Helga Bjørset Dokka

---

Sak 8

## Endring av vedtektene 4-1(4)

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å øke tillatt høyde på hekk i gårdsrom uten søknadsplikt til styret fra 120 cm til 150 cm.

Det foreslås også å presisere at høydebegrensningen kun gjelder hekker som vender ut mot gårdsrommet.

Foreslått endring (endret tekst er **uthevet**):

(4) Leiligheter på bakkeplan disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. **Bepantning på markterasser som vender ut mot gårdsrom, som overskrider en høyde på 150 cm, 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.

**Forslag til vedtak**

Vedtektsendringen vedtas

---

Sak 9

## Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

For å hindre at det hensettes møbler, søppel eller annet privat løsøre på fellesarealer, foreslår styret å legge til en presisering i Husordensreglene § 8 Fellesarealer:

Foreslått endring (endret tekst er **uthevet**):

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst. **Hensetting av annen privat løsøre skal ikke skje uten styrets tillatelse. Kostnader ved fjerning av løsøre kan belastes eieren.**

**Forslag til vedtak**

Endring i Husordensreglene godkjennes

---

Sak 10

## **Installasjon av kaldtvannsmålere hos alle beboere for individuell fakturering av avgifter for vann og avløp**

**Forslag fremmet av:**

Christian Nathaniel Aleksander Grøttum

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

De kommunale avgiftene for vann og avløp har økt betraktelig de siste årene, og det er forventet ytterligere økning de neste årene. I dag blir disse avgiftene beregnet etter bruksareal og pakket inn i fellesutgiftene.

Vannforbruk er meget individuelt og det følger at avgiftene relatert til dette forbruket burde betales av forbrukeren og ikke av fellesskapet.

For å realisere dette må det installeres kaldtvannsmålere i leilighetene. Jeg forstår det som at Techem - som borettslaget har avtale med for fjernvarme og varmtvann - tilbyr både installasjon av kaldtvannsmålere og individuell fakturering av kommunale avgifter for vann og avløp.

**Styrets innstilling**

**Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.**

Det vil koste minst 250.000 kr å installere i alle boliger, så fremt alle fordelingssskap har plass til målere. I tillegg må man installere målere på alt av fellesarealer, for eksempel takterraser, og dessuten må det gjøres at stort arbeid med fordeling mellom Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie og Frysjalia borettslag. Målingen må også administreres og følges opp jevnlig.

For de aller fleste i borettslaget vil kostnadene knyttet til forbruk av kaldtvann forbli relativt uendret, mens noen må betale mer, og noen må betale mindre.

**Forslag til vedtak**

Styret inngår en avtale med Techem for å realisere det ovennevnte

# Styrets årsrapport

## Styrets arbeid 2024-2025

Styret har gjennomført månedlige styremøter i tillegg til jevnlig arbeidsmøter, med hovedfokus på reklamasjoner og reforhandlinger av driftsavtaler. I tillegg til behandling av løpende saker, har det vært arbeidet med å samordne og synliggjøre borettslagets og sameiets ansvarsområder.

Det er også gjennomført "åpen dag" på styreverrommet, med fokus på reklamasjoner og styrets arbeid i forkant av årsmøtet for å drøfte mulige saker.

Det ble gjort store utskiftninger i styret våren 2024, med tre nye styremedlemmer, inkludert ny styreleder og ny nestleder. Det er i den forbindelse også brukt mye tid på å sette seg inn i styrearbeidet i Frysjaia.

## Reklamasjoner

For å kartlegge omfanget av avvik på byggeutførelsen i fellesområdene, ble overtakelsesprotokollene (ca. 650 avvik), protokollene for ettårsbefaringen (33 avvik) og innrapporterte saker i Dalux i perioden (163 poster) gjennomgått og vurdert for videre oppfølging (ca. 80 avvik).

Per dags dato er det registrert 101 poster i Dalux. Veidekke har avvist 49 saker, påstått utført 42, og 9 er planlagt/registrert for gjennomføring.

Ved utløpet av reklamasjonstidens frist (26. november 2024 og 20. januar 2025) ble det formelt fremmet 53 reklamasjonsaker til utbygger via brev. Sakene er også registrert i Dalux. Det pågår løpende dialog for å lukke disse, og per nå er 20 saker utført/avklart, 9 er satt til «skal gjennomføres» og resterende vil bli fulgt opp videre.

## Driftsavtaler

Borettslaget har 22 drifts- og serviceavtaler, hvorav 9 har blitt reforhandlet. Det er også inngått 4 nye avtaler som har erstattet avtaler vi var misfornøyd med. Dette har resultert i en årlig besparelse på ca. kr. 377 784 og borettslaget har fått refundert ca. kr. 110 000 for feilaktig fakturering.

Videre er det inngått samarbeid med de andre sameiene/borettslagene i Frysjaparken om en felles vintervedlikeholdsavtale.

Det er også påbegynt arbeid med reforhandlinger og/eller nye avtaler som gjelder forsikring, internett og TV og elektriske tjenester.

## Andre saker

- Det er satt i gang arbeid for å sikre bedre merking/skilting av borettslaget, oppgangene og etasjene i hver oppgang, da det oppleves at mange besøkende sliker med å finne frem. Det forventes at dette arbeidet ferdigstilles i løpet av de neste månedene.
- Circle K overførte sin driftsavtale med borettslaget etter kun 5 måneder til Elaway. Elaway tok over driften 6. mai 2024 og har etablert en god driftsform med månedlig refusjon av strømutfgifter. Borettslaget har også fått innvilget full strømstøtte for ladeanlegget
- Borettslaget har forskuttert infrastrukturen for 42 nye ladepunkter til en kostnad på kr. 656 250. Denne kostnaden vil bli refundert gjennom betaling fra brukere som installerer nye ladebokser (kr. 15 625). Totalkostnaden for utvidelsen ble kr. 1 465 766, og borettslaget har mottatt et tilskudd på kr. 463 428 til anlegget. I tillegg ble prosjektet finansiert gjennom bruk av borettslagets miljøkonto med kr. 236 989.
- Utbygger solgte varmesentralen til OF Energi nå i vinter. Det er forelagt revidert avtale som vi må ta stilling til i løpet av våren. Styret kommer til å innhente profesjonell kompetanse for å vurdere avtalen. Det er utbygger som har stått for driften av varmesentralen hittil.
-

Det ble montert innbruddsbeslag på 18 dører til bodområdene, til en kostnad på kr. 118 200. Frem til 20. mars 2025, hvor det er registrert et nytt innbrud, har det ikke vært registrert nye innbrudd. Styret følger opp nye eventuelle sikringstiltak mot innbrudd.

- En feiemaskin til garasjen ble anskaffet, som vedtatt i årsmøtet 2024, med et budsjett på kr. 450 000. Totalkostnadene for feiemaskinen og den nødvendige oppvarmingsplassen i garasjen beløper seg til kr. 343 750. Det skal også etableres et sandfang/avløpskum til maskinen til kr 50.000
- I tillegg til vanlig dugnad ble det gjennomført en vellykket kveldsdugnad, med oppfølgingsarbeid ved demontering av gamle kabler på ladeanlegget utover sommeren
- En gruppe beboere var med å sette 300 blomsterløk rundt omkring i gårdsrommet i oktober i fjor
- Det er hengt opp oppslagstavler i alle oppgangene og i smøreboden. Det vil etter hvert bli hengt opp diverse informasjon her
- Aksjonen "Blå teip", som innebar opprydding av henlagte saker, særlig sykler (17 stk. + 2 el-sykler), ble også gjennomført og vil bli tatt regelmessig
- Et verksted for vaktmesterne er etablert, inkludert verktøy/utstyr og et eget rom med vann/avløp for renholderne. Totalkostnaden for dette prosjektet er ca. kr. 50 000
- Videre er det gitt tillatelse til etablering av en gjenbrukskrok/byttebenk som prøveordning, hvor to beboere har ansvar for oppfølging
- Alle fellesrommene er kartlagt, merket og nummerert
- Arbeidet med en ny branninstruks, HMS-plan og beredskapsplan for borettslaget er påbegynt og godt i gang
- Det er startet arbeid med korttidsutleie av bodarealer, hobbyrom, oppgangskontakter, samt utvikling av sykkelbod med stativer for el- og lastesykler
- I samarbeid med de andre sameiene/borettslagene i Frysjaparken har det vært møter om dannelse av Frysjaparken Vel
- Det er påbegynt energikartlegging med støtte fra Enova og Oslo kommune

**FRYSJALIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 723**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 338 534</b>	<b>2 782 629</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	40 559 720	34 828 467
Tilbakeføring av avskrivning	83 852	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	236 989	-656 250
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	-39 286 133	-35 493 440
Innsk. øremerk. bankkto	-2 235	-5 020
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	0	-117 853
Økning egenkapital i fellesanlegg	-57 209	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 534 983</b>	<b>-1 444 096</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 873 517</b>	<b>1 338 534</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	2 998 093	3 773 252
Kortsiktig gjeld	-124 576	-2 434 718
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 873 517</b>	<b>1 338 534</b>

**FRYSJALIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 723**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024 - 2023		Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		16 316 159	15 334 416	18 231 660	18 573 592
Innkrevde felleskostnader	2	8 452 239	6 919 396	7 824 340	8 803 408
Ladeinntekter EL-bil		281 645	0	0	0
Andre inntekter	3	168 957	16 159	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>25 219 000</b>	<b>22 269 971</b>	<b>26 056 000</b>	<b>27 377 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 840	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-260 000
Avskrivninger	16	-83 852	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 750	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-188 620	-179 130	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-15 646	-34 849	-35 000	-35 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-1 044 411	-1 186 575	-1 677 000	-454 000
Kommunale avgifter	9	-1 041 401	-1 155 622	-610 000	-623 200
Kostnader sameie	15	-3 426 716	-3 342 474	-4 190 000	-3 986 000
Energi/fyring	10	-148 623	-297 480	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-659 514	-628 265	-660 000	-686 000
Andre driftskostnader	11	-750 152	-503 917	-394 500	-2 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 675 325</b>	<b>-7 644 701</b>	<b>-8 127 300</b>	<b>-6 378 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>17 543 675</b>	<b>14 625 270</b>	<b>17 928 700</b>	<b>20 998 800</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		39 286 133	35 493 440	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>56 829 808</b>	<b>50 118 710</b>	<b>17 928 700</b>	<b>20 998 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	46 107	44 583	0	0
Finanskostnader	13	-16 316 195	-15 334 825	-18 232 000	-16 050 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-16 270 088</b>	<b>-15 290 243</b>	<b>-18 232 000</b>	<b>-16 050 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>40 559 720</b>	<b>34 828 467</b>	<b>-303 300</b>	<b>4 948 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		40 559 720	0		
Til annen egenkapital		0	34 828 467		

**FRYSJALIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 920 487 025, KUNDENR. 723**

	<b>BALANSE</b>		
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	776 995 000	776 995 000
Tomt		261 375 000	261 375 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	263 683	206 474
Andre varige driftsmidler	16	335 409	656 250
Miljøbankkonto, øremerket		35 053	236 990
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 039 004 145</b>	<b>1 039 469 714</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		15 624	17 720
Forskuddsbetalte kostnader		338 332	329 757
Andre kortsiktige fordringer	17	57 764	59 077
Energiavregning	18	129 045	0
Driftskonto OBOS-banken		1 570 461	2 510 765
Sparekonto OBOS-banken		886 868	855 933
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 998 093</b>	<b>3 773 252</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 042 002 238</b>	<b>1 043 242 965</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 154 * 5 000		770 000	770 000
Annen egenkapital	19	245 662 484	205 102 764
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>246 432 484</b>	<b>205 872 764</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	276 233 207	315 519 340
Borettsinnskudd	21	519 185 000	519 185 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	26 972	231 144
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>795 445 179</b>	<b>834 935 484</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		43 820	982 465
Påløpte renter		80 756	1 452 253
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>124 576</b>	<b>2 434 718</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 042 002 238</b>	<b>1 043 242 965</b>
Pantstillelse	23	1 038 370 000	1 038 370 000
Garantiansvar	15	1 504 743	791 309

Oslo, 01.04.2025  
 Styret i Frysjala Borettslag

Petter Blandhol

Kjersti Eckblad

Einar Lagset

Hans Petter Haukø

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 528 008
Eiendomsskatt	394 132
Garasjeleie	288 000
Avregning elbil	233 999
MC-plass	9 000
Kapitalkostnader på IN-lån	16 376 909
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-60 750
Overført til kapitalkostnader	-16 316 159
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 453 139</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

MC-plass	-900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 452 239</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm elbil Q2 og Q3 2023	59 540
Refusjon fra Ev Soft AS	13 000
Viderefakturert faktura fra Spar Bygg AS	12 776
Tilbakeført avsetning 2023	73 304
Skadeoppgjør fra Tryg	10 337
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>168 957</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 840</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøte for kr 1 071, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 646
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 646</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-273 164
Drift/vedlikehold VVS	-89 356
Drift/vedlikehold elektro	-6 893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-409 667
Drift/vedlikehold heisanlegg	-247 522
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 663
Kostnader dugnader	-5 147
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 044 411</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-428 808
Renovasjonsavgift	-612 593
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 041 401</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-148 623
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-148 623</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 474
Vaktmestertjenester	-57 628
Renhold ved firmaer	-255 769
Snørydding	-26 250
Andre fremmede tjenester	-23 695
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 071
Andre kontorkostnader	-372 809
Bank- og kortgebyr	-2 956
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-750 152</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 509
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 170
Andre renteinntekter	1 428
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>46 107</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-16 316 159
Renter på leverandørgjeld	-36
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-16 316 195</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	776 995 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>776 995 000</b>

Tomten ble anskaffet i 2018.

Gnr.59/bnr.732

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Borettslaget eier 12024/12472 deler i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie som utgjør kr 1 504 743.

Selskapets andel i Frisjaveien 42 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Frysjaveien 42 Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	656 250	
Avgang 2024	-236 989	
Avskrevet i år	-83 852	
		335 409
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>335 409</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-83 852</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	57 764
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>57 764</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-935 775
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-935 775</b>

**KOSTNADER**

Overført Frysjaveien 42 ES	1 064 820
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 064 820</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****129 045**

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 710 691
Egenkapital fra IN tidligere	203 665 660
Egenkapital fra IN 2024	39 286 133
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>245 662 484</b>

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

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35%. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-519 185 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	203 665 660
Nedbetalt i år, IN	39 286 133

**SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN****-276 233 207**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til februar 2025. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/03-2025
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2025</b>	
2013, 3013, 4017		200
6018		250
3007, 4001, 4008		350
4032		400
4037		450
5023		500
5020, 6013		550
2001		650
2002, 6010		800
6014		850
3002, 3031		950
3022, 5007, 5014		1 050
6015		1 100
2005, 5021		1 150
3019, 4028		1 200
3006, 3010, 3017, 4035		1 350
4003, 4006, 4010, 5035		1 400
5003, 5006, 5010, 5017		1 500
3028, 5028		1 550
4030, 4036, 5016, 7001		1 650
3015, 3026, 3027, 4002, 4007		1 700
3025, 6016		1 750
2012, 3023, 7008		1 800
2007, 3024, 4024		1 850
5024		1 900
6012, 7004, 7007		1 950
2018		2 000
2011		2 100
2010		2 150
4014		2 200
4013		2 400
5013		2 500

3016	2 650
4016, 7002	2 700
4019, 5012	2 750
4011, 5032	2 800
4026, 5011, 5037, 6020	2 850
3005, 4009	2 900
3021, 5026, 5029	2 950
3004, 4021, 5033, 5034, 6004, 6017	3 000
2015, 4005, 6003, 6009	3 100
5005, 5025	3 200
3018, 7003	3 300
2006, 3001	3 350
4027	3 400
5027	3 500
2017, 3032, 4023	3 550
6011	3 650
4020	3 750
5008	4 000
7005	4 650

**NOTE: 21**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2021	-130 675 970
Opprinnelig 2019	-388 509 030
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-519 185 000</b>

**NOTE: 22**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

	-26 972
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-26 972</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	519 185 000
Pantelån	276 233 207
Beregnete IN-forpliktelses	242 951 793
<b>TOTALT</b>	<b>1 038 370 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	776 995 000
Tomt	261 375 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 038 370 000</b>

## Resultatanalyse 2024

### Frysjaia Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
--	----------	----------	---------------	--------------

#### Driftsinntekter

Kapitalkostnader	16 316 159	18 231 660	1 915 501	11 %
Innkrevde felleskostnader	8 452 239	7 824 340	-627 899	-8 %
Ladeinntekter EL-bil	281 645	0	-281 645	100 %
Andre inntekter	168 957	0	-168 957	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>25 219 000</b>	<b>26 056 000</b>	<b>837 000</b>	<b>3 %</b>

#### Driftskostnader

Personalkostnader	-33 840	-35 000	-1 160	3 %
Styrehonorar	-240 000	-240 000	0	0 %
Avskrivninger	-83 852	0	83 852	100 %
Revisjonshonorar	-11 750	-15 000	-3 250	22 %
Forretningsførerhonorar	-188 620	-190 000	-1 380	1 %
Konsulenthonorar	-15 646	-35 000	-19 354	55 %
Kontingenter	-30 800	-30 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-1 044 411	-1 677 000	-632 589	38 %
Kommunale avgifter	-1 041 401	-610 000	431 401	-71 %
Kostnader sameie	-3 426 716	-4 190 000	-763 284	18 %
Energi/fyring	-148 623	-50 000	98 623	-197 %
TV-anlegg/bredbånd	-659 514	-660 000	-486	0 %
Andre driftskostnader	-750 152	-394 500	355 652	-90 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-7 675 325</b>	<b>-8 127 300</b>	<b>-451 975</b>	<b>6 %</b>

#### Driftsresultat før IN

	<b>17 543 675</b>	<b>17 928 700</b>	<b>385 025</b>	<b>2 %</b>
Innbetalt andel fellesgjeld	39 286 133	0	-39 286 133	100 %
<b>Driftsresultat</b>	<b>56 829 808</b>	<b>17 928 700</b>	<b>-38 901 108</b>	<b>-217 %</b>

#### Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	46 107	0	-46 107	100 %
Finanskostnader	-16 316 195	-18 232 000	-1 915 805	11 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-16 270 088</b>	<b>-18 232 000</b>	<b>-1 961 912</b>	<b>11 %</b>

**Årsresultat**

<b>40 559 720</b>	<b>-303 300</b>	<b>-40 863 020</b>	<b>13 473 %</b>
-------------------	-----------------	--------------------	-----------------



Til generalforsamlingen i Frysjalia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frysjalia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**FRYSJAVEIEN 44 ES**  
**ORG.NR. 924 516 984, KUNDENR. 736**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 439 048	2 562 320	3 098 000	4 303 000
Garasjer	10	319 500	255 600	0	0
Ladeinntekter EL-bil		372 092	0	0	0
Andre inntekter	3	240 951	895 494	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 371 591</b>	<b>3 713 414</b>	<b>3 098 000</b>	<b>4 303 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 500	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-160 000
Avskrivninger	15	-106 269	-40 883	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 656	-15 106	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-86 290	-81 950	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-5 825	-12 760	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-587 568	-709 352	-560 000	-1 130 000
Forsikringer		-406 931	-370 635	-350 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-780 347	-606 105	-972 000	-920 000
Garasjer	10	-13 588	-95 734	-30 000	-30 000
Energi/fyring	11	-1 189 126	-1 267 215	-600 000	-600 000
Andre driftskostnader	12	-534 961	-281 020	-403 000	-872 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 890 712</b>	<b>-3 651 910</b>	<b>-3 194 500</b>	<b>-4 267 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>480 879</b>	<b>61 504</b>	<b>-96 500</b>	<b>36 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	2 115	1 458	0	0
Finanskostnader	14	-2 024	-3 621	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>91</b>	<b>-2 163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>480 970</b>	<b>59 341</b>	<b>-96 500</b>	<b>36 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		480 970	59 341		

**FRYSJAVEIEN 44 ES**  
**ORG.NR. 924 516 984, KUNDENR. 736**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	15	302 427	408 697
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>302 427</b>	<b>408 697</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	35
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		87 715	71 101
Andre kortsiktige fordringer		0	656 250
Energiavregning	16	311 750	339 392
Driftskonto OBOS-banken		412 134	301 527
Sparekonto OBOS-banken		1 294	1 249
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>812 893</b>	<b>1 369 554</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 115 321</b>	<b>1 778 251</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		754 478	273 508
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>754 478</b>	<b>273 508</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 000	750
Leverandørgjeld		358 842	1 503 993
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>360 842</b>	<b>1 504 743</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 115 321</b>	<b>1 778 251</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025  
Styret i Frysjaveien 44 Es

Petter Blandhol

Martin Jentoft Heggset

Hans Petter Haukø

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 854 876
Diverse	320 004
Felleskostnader	264 168
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 439 048</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	50
Tilskudd el-bil lader	96 519
Techem avregning 2020-2021	144 382
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>240 951</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

**NOTE: 5**

## **STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 825
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 825</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-117 103
Drift/vedlikehold brannsikring	-411 791
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 674
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-587 568</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-780 347
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-780 347</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	319 500
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>319 500</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold	-13 588
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-13 588</b>

**SUM GARASJER****305 912****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-622 064
Andre fyringskostnader	-567 063
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 189 126</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-469 305
Renhold ved firmaer	-23 063
Snørydding	-40 313
Bank- og kortgebyr	-2 281
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-534 961</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 070
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 115</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 024
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 024</b>

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

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	326 930	
Avskrevet i år	-65 386	
		261 544
Fartsdempere		
Tilgang 2023	122 650	
Avskrevet tidligere	-40 883	
Avskrevet i år	-40 883	
		40 883
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>302 427</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-106 269</b>
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 064 820
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 064 820</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	108 829
Fjernvarme	1 267 741
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 376 570</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>311 750</b>
----------------------------	----------------

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

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

## Resultatanalyse 2024

### Frysjaveien 44 Es

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	3 439 048	3 098 000	-341 048	-11 %
Garasjer	319 500	0	-319 500	100 %
Ladeinntekter EL-bil	372 092	0	-372 092	100 %
Andre inntekter	240 951	0	-240 951	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>4 371 591</b>	<b>3 098 000</b>	<b>-1 273 591</b>	<b>-41 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-21 150	-21 500	-350	2 %
Styrehonorar	-150 000	-150 000	0	0 %
Avskrivninger	-106 269	0	106 269	100 %
Revisjonshonorar	-8 656	-15 000	-6 344	42 %
Forretningsførerhonorar	-86 290	-88 000	-1 710	2 %
Konsulenthonorar	-5 825	-5 000	825	-17 %
Drift og vedlikehold	-587 568	-560 000	27 568	-5 %
Forsikringer	-406 931	-350 000	56 931	-16 %
Kommunale avgifter	-780 347	-972 000	-191 653	20 %
Garasjer	-13 588	-30 000	-16 412	55 %
Energi/fyring	-1 189 126	-600 000	589 126	-98 %
Andre driftskostnader	-534 961	-403 000	131 961	-33 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-3 890 712</b>	<b>-3 194 500</b>	<b>696 212</b>	<b>-22 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>480 879</b>	<b>-96 500</b>	<b>-577 379</b>	<b>598 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	2 115	0	-2 115	100 %
Finanskostnader	-2 024	0	2 024	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>-91</b>	<b>100 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>480 970</b>	<b>-96 500</b>	<b>-577 470</b>	<b>598 %</b>

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.25

Selskapsnummer: 723 Selskapsnavn: FRYSJALIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Petter Blandhol velges.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Egil Gulliksen og Biørn Trygve Lyche velges.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap for Frysjala borettslag godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 260.000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Helga Bjørset Dokka

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Arne Ingar Svendby

Karoline Palmer

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Hans Petter Haukø

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Helga Bjørset Dokka

**Sak 8 Endring av vedtektene 4-1(4)**

Vedtektsendringen vedtas

For

Mot

**Sak 9 Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer**

Endring i Husordensreglene godkjennes

For

Mot

**Sak 10 Installasjon av kaldtvannsmålere hos alle beboere for individuell fakturering av avgifter for vann og avløp**

Styret inngår en avtale med Techem for å realisere det ovennevnte

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for FRYSJALIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 920487025

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 08:00 til 1. mai kl. 08:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 87.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Styreleder Petter Blandhol velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Egil Gulliksen og Biørn Trygve Lyche velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Til orientering:** Styret har lagt ved årsregnskapet for Frysjavaen 44 Eierseksjonssameie i denne saken. Dette for å gi beboere oversikt over økonomien i sameiet, som deler mye av driften med borettslaget. Felleskostnadene i sameiet fordeles iht. sameietes vedtekter § 11, og etter følgende fordelingsprosent; 96,8 % for Frysjala borettslag og 3,2 % for næring (Ragde Eiendom).

**NB!** Det er kun årsregnskapet og årsrapporten for Frysjala borettslag som skal godkjennes i saken. Det holdes eget årsmøte for sameiet.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap for Frysjala borettslag godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **64**  
Antall stemmer mot vedtaket: **4**  
Antall blanke stemmer: **19**  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 260.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **64**  
Antall stemmer mot vedtaket: **11**  
Antall blanke stemmer: **12**  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helga Bjørset Dokka (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Helga Bjørset Dokka

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Karoline Palmer (71 stemmer)

Arne Ingar Svendby (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karoline Palmer

Arne Ingar Svendby

## 7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Hans Petter Haukø (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hans Petter Haukø

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Helga Bjørset Dokka (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Helga Bjørset Dokka

## 8. Endring av vedtektene 4-1(4)

Styret foreslår å øke tillatt høyde på hekk i gårdsrom uten søknadsplikt til styret fra 120 cm til 150 cm.

Det foreslås også å presisere at høydebegrensningen kun gjelder hekker som vender ut mot gårdsrommet.

Foreslått endring (endret tekst er **uthevet**):

(4) Leiligheter på bakkeplan disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. **Beplantning på markterasser som vender ut mot gårdsrom, som overskrider en høyde på 150 cm, 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.

### Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen vedtas



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 9. Endring av Husordensreglene § 8 Fellesarealer

For å hindre at det hensettes møbler, søppel eller annet privat løsøre på fellesarealer, foreslår styret å legge til en presisering i Husordensreglene § 8 Fellesarealer.

Foreslått endring (endret tekst er **uthevet**):

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom

og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst. Hensetting av annen privat løssøre skal ikke skje uten styrets tillatelse. Kostnader ved fjerning av løssøre kan belastes eieren.

**Forslag til vedtak:**

Endring i Husordensreglene godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 10. Installasjon av kaldtvannsmålere hos alle beboere for individuell fakturering av avgifter for vann og avløp

Fremmet av: Christian Nathaniel Aleksander Grøttum

De kommunale avgiftene for vann og avløp har økt betraktelig de siste årene, og det er forventet ytterligere økning de neste årene. I dag blir disse avgiftene beregnet etter bruksareal og pakket inn i fellesutgiftene.

Vannforbruk er meget individuelt og det følger at avgiftene relatert til dette forbruket burde betales av forbrukeren og ikke av fellesskapet.

For å realisere dette må det installeres kaldtvannsmålere i leilighetene. Jeg forstår det som at Techem - som borettslaget har avtale med for fjernvarme og varmtvann - tilbyr både installasjon av kaldtvannsmålere og individuell fakturering av kommunale avgifter for vann og avløp.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Det vil koste minst 250.000 kr å installere i alle boliger, så fremt alle fordelingssskap har plass til målere. I tillegg må man installere målere på alt av fellesarealer, for eksempel takterraser, og dessuten må det gjøres at stort arbeid med fordeling mellom Frysjaveien 44 Eierseksjonssameie og Frysjalia borettslag. Målingen må også administreres og følges opp jevnlig.

For de aller fleste i borettslaget vil kostnadene knyttet til forbruk av kaldtvann forbli relativt uendret, mens noen må betale mer, og noen må betale mindre.

**Forslag til vedtak:**

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 62

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for FRYSJALIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 920487025

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. januar kl. 09:00 til 25. januar kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Styreleder Petter Blandhol velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 70

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Egil Gulliksen og Biørn Trygve Lyche velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Valg av ny revisor for borettslaget

## Bakgrunn

PwC har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet og etablere et nytt, selvstendig revisjonsselskap med lokal forankring og fokus på ikke-regulerte selskaper, herunder OBOS-tilknyttede boligselskaper.

Det nye revisjonsselskapet viderefører hele fagmiljøer, eksisterende praksis og rutiner, og vil tre inn i dagens samarbeidsavtale med OBOS. Revisjonen av OBOS vil fortsatt ivaretas av samme oppdragsansvarlige revisorer som i dag. Det vil ikke påløpe merkostnader eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet.

PwC har samtidig opplyst at de ikke vil kunne utføre revisjon for borettslaget fra og med regnskapsåret 2026. Det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Det nye revisjonsselskapet har foreløpig navnet PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912), og vil senere endre navn i Foretaksregisteret.

Forretningsfører hos OBOS har innhentet tilbud fra aktuelle revisjonsselskaper, henholdsvis BDO, PwC Assurance og EY. Tilbudene ligger oppsummert under.

## Oppsummering av mottatte tilbud

Alle tilbudene forutsetter at OBOS sine etablerte rutiner følges, og at regnskap og dokumentasjon leveres i henhold til gjeldende krav.

### PwC Assurance (nytt selskap – tidligere PwC)

- Fastpris pr. borettslag: ca. kr 7 300 inkl. mva
- Tillegg pr. leilighet: ca. kr 36,50 inkl. mva
- Timepris for bistand utover grunnhonorar: ca. kr 4 000 pr. time
- Viderefører eksisterende avtalevilkår med OBOS
- Ingen oppstartskostnader eller overgangshonorar
- Samme fagmiljø, rutiner og leveransemodell som i dag
- Prisene gjelder frem til neste indeksregulering høsten 2026

### BDO

- Fastpris pr. selskap: ca. kr 5 521 inkl. mva
- Tillegg pr. leilighet: ca. kr 74 inkl. mva
- Minimumspris: kr 7 250 inkl. mva
- Midlertidig kampanje for nye kunder høsten 2025:  
Redusert oppstartsavgift (kr 2 000 inkl. mva, ordinært kr 6 000)  
Enkelte etableringskostnader midlertidig bortfaller
- Digitale servicehonorar: 5 % av fakturagrunnlaget
- Tilleggsfakturering kan påløpe ved ekstra oppfølging og avvik

### EY

- Fastpris pr. selskap: ca. kr 6 194 inkl. mva
- Tillegg pr. leilighet: ca. kr 40,63 inkl. mva
- Tillegg for avdelingsregnskap: ca. kr 775 inkl. mva

- Makspris: kr 33 000 inkl. mva
- Prisene er bekreftet videreført uten endringer

### Styrets vurdering

Selv om det foreligger noe variasjon i prisstruktur og nivå mellom tilbyderne, vurderer styret at total kostnadsforskjell over tid er begrenset, og at øvrige forhold bør tillegges vesentlig vekt.

Styret anbefaler derfor å videreføre revisjonen hos det nye revisjonsselskapet etablert av PwC-miljøet. Dette gir:

- kontinuitet i kompetanse, metode og leveranse
- videreføring av eksisterende avtalevilkår og honorarmodell
- ingen overgangskostnader eller oppstartshonorar
- forutsigbar prismodell uten etablerings- og overgangsrisiko
- lav operasjonell og juridisk risiko ved overgang

Samlet vurderes løsningen som trygg, effektiv og kostnadmessig forsvarlig for borettslaget.

### Forslag til vedtak

Ekstraordinært årsmøte skal velge én (1) revisor for borettslaget, med virkning fra og med regnskapsåret 2026.

Årsmøtet fatter vedtak ved å velge ett av følgende alternativer:

#### Alternativ 1 – PwC Assurance

PwC Assurance AS velges som revisor for borettslaget.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige formelle handlinger knyttet til registrering av revisorvalget og inngåelse av revisjonsavtale.

#### Alternativ 2 – BDO

BDO AS velges som revisor for borettslaget.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige formelle handlinger knyttet til registrering av revisorvalget og inngåelse av revisjonsavtale.

#### Alternativ 3 – EY

BDO AS velges som revisor for borettslaget.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige formelle handlinger knyttet til registrering av revisorvalget og inngåelse av revisjonsavtale.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at ekstraordinær generalforsamling velger PwC Assurance AS som revisor for borettslaget med virkning fra regnskapsåret 2026.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

PwC Assurance (styrets anbefaling)

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

BDO

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 3:

EY

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 67

Antall stemmer for vedtak 2: 1

Antall stemmer for vedtak 3: 0

Antall blanke stemmer: 12

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## **HUSORDENSREGLER FOR**

### **FRYSJALIA BORETTSLAG**

Vedtatt på styremøte 16.01.2020  
Endret på Generalforsamling 1. mai 2025

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 Husordensreglene**

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 Ro**

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.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør 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.

#### **§ 3 Bruk av balkongene**

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

#### **§ 3 Bruk av takterrasse og parseller**

Bruk av takterrasse skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

Parsellene leies ut etter venteliste som føres av styret. Leietakere som ikke benytter sin parsell mister sin leierett og parsellen blir overdratt til nestemann på ventelisten.

#### **§ 4 Parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjeeiendommen som borettslaget er deleier i. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

## **§ 5 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

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.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## **§ 6 Antenner**

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

## **§ 7 Avfall**

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

## **§ 8 Fellesarealer**

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst. Hensetning av annen privat løsøre skal ikke skje uten styrets tillatelse. Kostnader ved fjerning av løsøre kan belastes eieren.

## **§ 9 Solavskjerming**

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

## **§ 10 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.

## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../ ..... Medeiens underskrift: .....

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....

# Vedtekter

for Frysjalia borettslag org. nr. 920 487 025

vedtatt i stiftelsesmøte 15.01.2018  
endret på generalforsamling 20.06.2019  
endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020  
endret på generalforsamling 22.04.2024  
endret på generalforsamling 1. mai 2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget eier seksjon 1 i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie på gnr 59 bnr 732 som er en samleseksjon for borettslagets 154 boliger.  
I tillegg til boligseksjon eier næring seksjon 2. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

(4) Frysjalia borettslag vil få en del fellesfunksjoner med de øvrige boligselskapene som etableres på Frysja, og er forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av de arealer og funksjoner som er felles for disse. Det vil etableres en gangvei over borettslagets eiendom, hvor allmenheten har en tinglyst rett til ferdsel. Drift og vedlikehold av veien må utføres iht. retningslinjer fra Oslo kommune.

## 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) 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) Neker 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) 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.

(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 husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 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. 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 3.

## **4. Borettslag og overlating av bruk**

### **4-1 Borettslaget**

(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) Leiligheter på bakkeplan disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning på markterasser som vender ut mot gårdsrom, som overskrider en høyde på 150 cm, 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.

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

(6) I forbindelse med seksjoneringen av eiendommen gjøres deler av sameiets tak til tilleggsdeler til boligseksjonen som eies av borettslaget. Innenfor disse tilleggsdelene disponerer andelseierne i fellesskap 9 takterasser, beliggende i hhv. 5. og 6. etasje i hus 1, 6. og 7. etasje i hus 2 og 6.-9. etasje i hus 3. Innenfor tilleggsdelene disponerer også leilighetene 6018, 7001, 7002, 7003, 8001 og 8002 private takterasser med tilgang fra egne leiligheter.

På takterrassen beliggende i XX etasje i blokk XX er det dessuten opprettet XX parseller som leies ut til andelseierne etter nærmere prinsipper som kan fastsettes av borettslagets styre.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til parkeringsplasser i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie på gnr 59 bnr 732.

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 117 av de 142 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 Frysjaveien 42 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken.

Garasje plass nr 37-48, 51-59 og 118 (beliggende på seksjon 7 på gnr 59 bnr 732) inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget, seksjonseier i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie, beboer eller næringsaktør på Frysjaparken. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (8) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken.

Frysjaparken Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til anleggseiendommen

er overført til Frysjaveien 42 eierseksjonssameie. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Frysjalia borettslag, eksterne beboere på Frysjaparken eller seksjonseiere i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie.

(8) 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 garasjeplass 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 garasjeplassen 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.

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

Andelseiere som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, men har parkeringsplass med ladepunkt kan bytte parkeringsplass med andelseier som ønsker tilgang til ladepunkt. Byttet skal meldes til styret og forretningsfører, slik at listen som følger som vedlegg til vedtektene blir oppdatert.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for driftskostnader og strømforbruket knyttet til ladepunktet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

Garasjeanlegget har tilrettelagt infrastruktur og opplegg for ladeboks på alle parkeringsplasser. Beboere som ønsker lader må selv bestille ladeboks fra borettslagets valgte leverandør, samt betale sin forholdsmessige andel av infrastrukturkostnader til borettslaget. Kostnad for infrastrukturdel er pr. årsmøtet 2024 kr. 15 625, og vil oppjusteres årlig i tråd med KPI.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det 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 Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til Frysjaveien 42 eierseksjonssameie. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Frysjalia borettslag eller seksjonseiere i Frysjaveien 42 eierseksjonssameie.

(11) 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.

(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 husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(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.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(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 rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

(6) Kostnader knyttet til ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil betales med et akontobeløp pr. ladepunkt som disponeres. Styret besørger årlig avregning.

(7) 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to 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 tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 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 forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 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 FRYSJALIA BORETTSLAG**  
**OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER**  
**à jour pr: 12.06.2020**

OBOS Leil.nr.	Andel	Prosjektnr.	Parkeringsnr.	Merknad	Bodnr.	Merknad
2001	1	201	21		D3C.01.602	
2002	2	202			D3C.01.401-1	
2003	3	203	34		D3C.01.401-2	
2004	4	204	33		D3C.01.204	
2005	5	205	81	EL	D3C.01.510	
2006	6	206	82	EL	D3C.01.410	
2007	7	207			D3C.01.206	
2008	8	208	7	EL	D3C.01.305	
2009	9	209	32		D3C.01.801	
2010	10	210	31		D3C.01.310	
2011	11	211	30		D3C.01.619	
2012	12	212			D3C.01.409	
2013	13	213	8	EL (8)	D3C.01.616	
2014	14	214			D3C.01.308	
2015	15	215	98	EL	D3C.01.208	
2016	16	216	10	EL	D3C.01.528	
3001	17	301	1	EL	D3C.01.309	
3002	18	302	44	Omsettelig		
3003	19	303			D3B.01.519	
3004	20	304	79		D3B.01.518	
3005	21	305	9	HC	D3B.01.517	
3006	22	306			D3B.01.417	
3007	23	307			D3B.01.516	
3008	24	308	78	HC	D3B.01.419	Ekstra sportsbod
3009	25	309	117		D3B.01.317	
3010	26	310			D3B.01.418	
3011	27	311	11	EL	D3B.01.316	
3012	28	312	12	EL	D3B.01.214	
3013	29	313	116		D3B.01.216	
3014	30	314	133		D3B.01.416	
3015	31	315	49		D3B.01.215	
3016	32	316	69	EL	D3B.01.213	
3017	33	317			D3B.01.212	
3018	34	318	132		D3B.01.211	
3019	35	319	131		D3B.01.210	
4001	36	401	2 + 47	EL (2) + Omsettelig (47)	D3B.01.705	
4002	37	402			D3B.01.319	

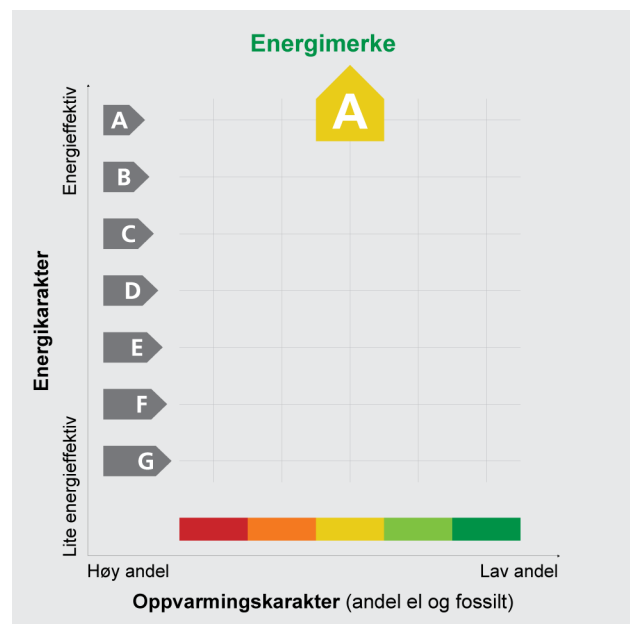
4003	38	403	45	Omsettelig	D3B.01.318	
4004	39	404	3	EL	D3B.01.313	
4005	40	405	80	EL	D3B.01.314	
4006	41	406			D3B.01.209	
4007	42	407	43	Omsettelig	D3B.01.312	
4008	43	408	4	EL	D3B.01.315	
4009	44	409	115		D3B.01.415	
4010	45	410			D3A.01.321	
4011	46	411	130		D3A.01.322	
4012	47	412	129		D3A.01.421	
4013	48	413	13	EL	D3A.01.422	
4014	49	414	128		D3A.01.521	
4015	50	415	127		D3A.01.522	
4016	51	416	126		D3A.01.609	
4017	52	417			D3A.01.702	
4018	53	418	14	EL	D3A.01.520	
4019	54	419	15	EL	D3A.01.610	
5003	55	503	38	Omsettelig	D3A.01.703	
5004	56	504	5	EL	D2A.01.801	
5005	57	505	6 + 40	EL(6) + EL/Omsettelig (40)	D2A.01.701	
5006	58	506				
5007	59	507				
5008	60	508	114		D2A.02.06	
5009	61	509	59 + 113	Omsettelig (59)	D3E.02.219-2	Ekstra sportsbod
5010	62	510	55	Omsettelig	D3E.02.537	
5011	63	511	125		D3E.02.219-1	
5012	64	512	109		D3E.02.436	
5013	65	513	16	EL	D3E.02.331	
5014	66	514	110		D3E.02.330	
5015	67	515	70	HC	D3E.02.332	
5016	68	516	52 + 67	Omsettelig (52) + EL (67)	D3E.02.534	
5017	69	517			D3E.02.434	
5018	70	518	111		D3E.02.437	
5019	71	519	17 + 18	EL + EL Omsettelig kun brl. (17)	D3E.02.535	
6001	72	601	19	EL	D3E.02.435	
6002	73	602			D3E.02.536	
6003	74	603	112		D3D.02.432	
6004	75	604	137		D3D.02.433	
6005	76	605	20 + 51	EL(20) + EL/Omsettelig (51)	D3D.02.533	
6006	77	606	29	EL	D3D.02.430	
6007	78	607	28		D3D.02.532	
6012	137	612	134	Omsettelig kun brl.		

7001	79	701	35 + 36	EL (36) + 58 (omsettelig)	D3D.02.203	
8001	80	801	60 + 61	EL (60)	D3D.02.620	
2017	81	217	107	EL	D3D.02.619	
2018	82	218	50			
2019	83	219	77 + 39	EL – Omsettelig (39)	D3D.02.618	
3020	84	320	108	EL	D3D.02.301	
3021	85	321	138	HC	D3D.02.201	
3022	86	322	89	HC	D3D.02.431	
3023	87	323	22	EL	D3D.02.530	
3024	88	324			D3D.02.304	
3025	89	325			D3D.02.531	
3026	90	326			D3D.02.202	
3027	91	327	23	EL	D3D.02.302	
3028	92	328			D3D.02.303	
3029	93	329	73	HC	D3D.02.402	
3030	94	330	99		D3D.02.403	
3031	95	331			D3D.02.311	
3032	96	332	76 + 42	EL – Omsettelig (42)	D3D.02.201	
4020	97	420	24	EL	D3D.02.411	
4021	98	421	25	EL	D3D.02.511	
4022	99	422	140			
4023	100	423	100		D3D.02.601	
4024	101	424			D3D.02.603	
4025	102	425	68	EL	D3C.02.432	
4026	103	426	101		D3C.02.429	
4027	104	427	26	EL	D3C.02.427	
4028	105	428			D3C.02.218	
4029	106	429	102		D3C.02.406	
4030	107	430	103		D3C.02.407	
4031	108	431	104		D3C.02.306	
4032	109	432	105		D3C.02.302	
4033	110	433	106		D3C.02.403	
4034	111	434	95		D3C.02.402	
4035	112	435			D3C.02.529	
4036	113	436			D3C.02.426	
4037	114	437	75	EL	D3C.02.802	
5020	115	520	66	EL	D3C.02.427	
5021	116	521	65	EL	D3C.02.307	
5022	117	522	139		D3C.02.216	
5023	118	523	136		D3C.02.429	
5024	119	524			D3C.02.529	
5025	120	525	64	EL	D3C.02.527	
5026	121	526	94		D3C.02.528	
5027	122	527	93		D3C.02.428	
5028	123	528			D3C.02.616	

5029	124	529	92		D3C.02.708	
5030	125	530	97	EL	D3C.02.617	
5031	126	531	91		D3C.02.615	
5032	127	532	90		D3B.02.413	
5033	128	533	71		D3B.02.414	
5034	129	534	72		D3B.02.513	
5035	130	535			D3B.02.514	Ekstra sportsbod
5036	131	536			D3B.02.424	
5037	146	537	74	EL	D3B.02.605	Ekstra sportsbod
6008	133	608	63	EL	D3B.02.423	Ekstra sportsbod
6009	134	609	62	EL	D3B.02.425	
6010	135	610	88		D3B.02.426	
6011	136	611	142	EL	D3B.02.512	
6012	137	612	134		D3B.02.515	
6013	138	613	87		D3B.02.412	
6014	139	614	27	EL	D3B.02.604	
6015	140	615	86		D3B.02.606	
6016	141	616			D3B.02.607	
6017	142	617	85		D3B.02.509	
6018	143	618	84		D3B.02.701	
6019	144	619	83		D3B.02.420	
6020	145	620	41 + 96	Omsettelig (41)+ EL (96)	D3B.02.320	
7002	146	702	141 + 37	EL (141) + Omsettelig EL (37)	D3B.02.218	
7003	147	703	123		D3B.02.217	Ekstra sportsbod
7004	148	704			D3B.02.608	
7005	149	705	135		D3D.03.503	
7006	150	706	124		D3D.03.507	
7007	151	707	121	EL	D3D.03.506	
7008	152	708			D3D.03.407	
7009	153	709	122		D3D.03.329	
8002	154	802	119 + 120	EL (120)	D3D.03.406	

# ENERGIATTEST

Adresse	Kjelsåsveien 164C
Postnr	0884
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	59
Bnr.	732
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300663922
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2019-1078574
Dato	02.12.2019



Innmeldt av Multiconsult AS v/ Wolfgang Kempel

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2019

**BRA:** 36,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 14.08.2019

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Kjelsåsveien 164C

Postnr/Sted: 0884 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0401

Dato: 02.12.2019 13:01:46

Energimerkenummer: A2019-1078574

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Wolfgang Kempel

Gnr: 59

Bnr: 732

Seksjonsnr: 1

Festenr:

Bygnnr: 300663922

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikkelEnhetsId	6286837828
ByggId	6239988762
BruksenhetsId	6248612377
AdressId	6248611893
VegAdressId	285179773
<b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b>	
Kommunenr.	0301
Gnr.	59
Bnr.	732
Snr.	1
Fnr.	
Gateadresse	Kjelsåsveien 164C
Postnummer	0884
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300663922
Bolignr.	H0401
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	02.12.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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	9 m <sup>2</sup>	
Areal tak	0 m <sup>2</sup>	
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>	
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m <sup>2</sup>	
Oppvarmet BRA	36 m <sup>2</sup>	
Totalt BRA	36 m <sup>2</sup>	
Oppvarmet luftvolum	94 m <sup>3</sup>	
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)	
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)	
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)	
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,98 W/(m <sup>2</sup> ·K)	
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,2 %	
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)	
Normalisert varmekapasitet	111,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)	
Lekkasjetall	0,40 1/h	
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)		14.08.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	88 %	
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	88 %	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,28 kW/(m <sup>3</sup> /s)	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,28 kW/(m <sup>3</sup> /s)	
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,05 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)	
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	100 %	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	200 W/m <sup>2</sup>	
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C	
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %	
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C	
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>	
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)	
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>		
Driftstid ventilasjon		24 h

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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 <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,60
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,58
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,91
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,09
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	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	4,77
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

### Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

### Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.12.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Wolfgang Kampel

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjetPrKvm

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	21,4
Ventilasjonsvarme	2,7
Varmtvann	29,8
Vifter	9,5
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotalNettoEnergibehov	92,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	2712 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	75,34 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1330 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	75,34 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	2712 kWh/år

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**


Elektrisitet	2712 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	2712 kWh/år

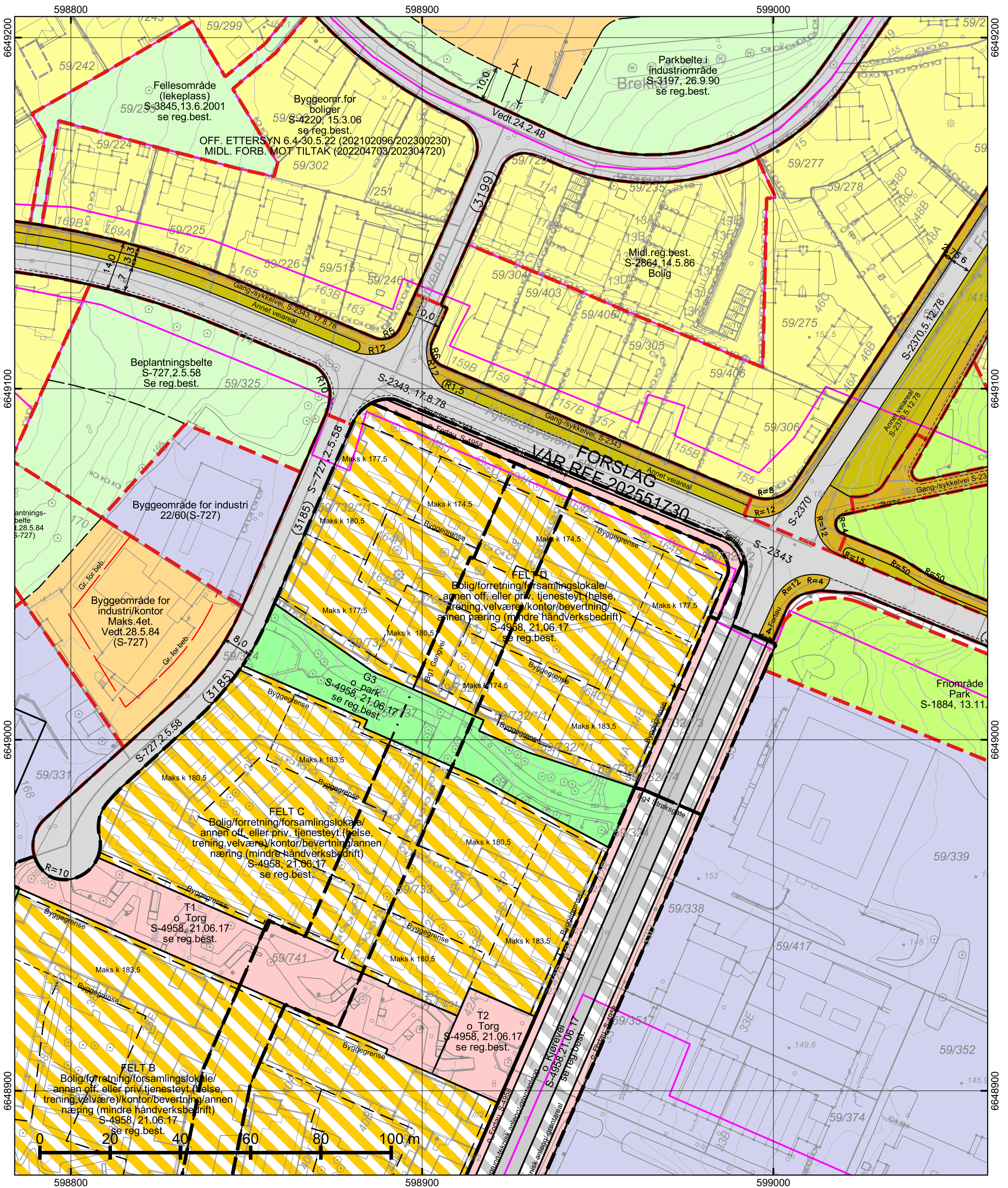
Sum andel elektrisitet, olje og gass	64,7 %
--------------------------------------	--------



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 27.05.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 158560/ 86533725</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Kjelsåsveien 164</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 59/732</p>			








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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 27.05.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 158560/ 86533725	Deres ref.:	
	Adresse: Kjelsåsveien 164	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 59/732		

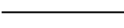
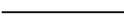

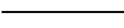
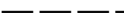


## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	145 - Forr./industri
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	613 - Parkbelte i industristrøk

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
	3050 - Park


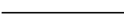
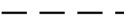
- - - - - RpBestemmelseGrense

- · - · - RpDetaljeringGrense

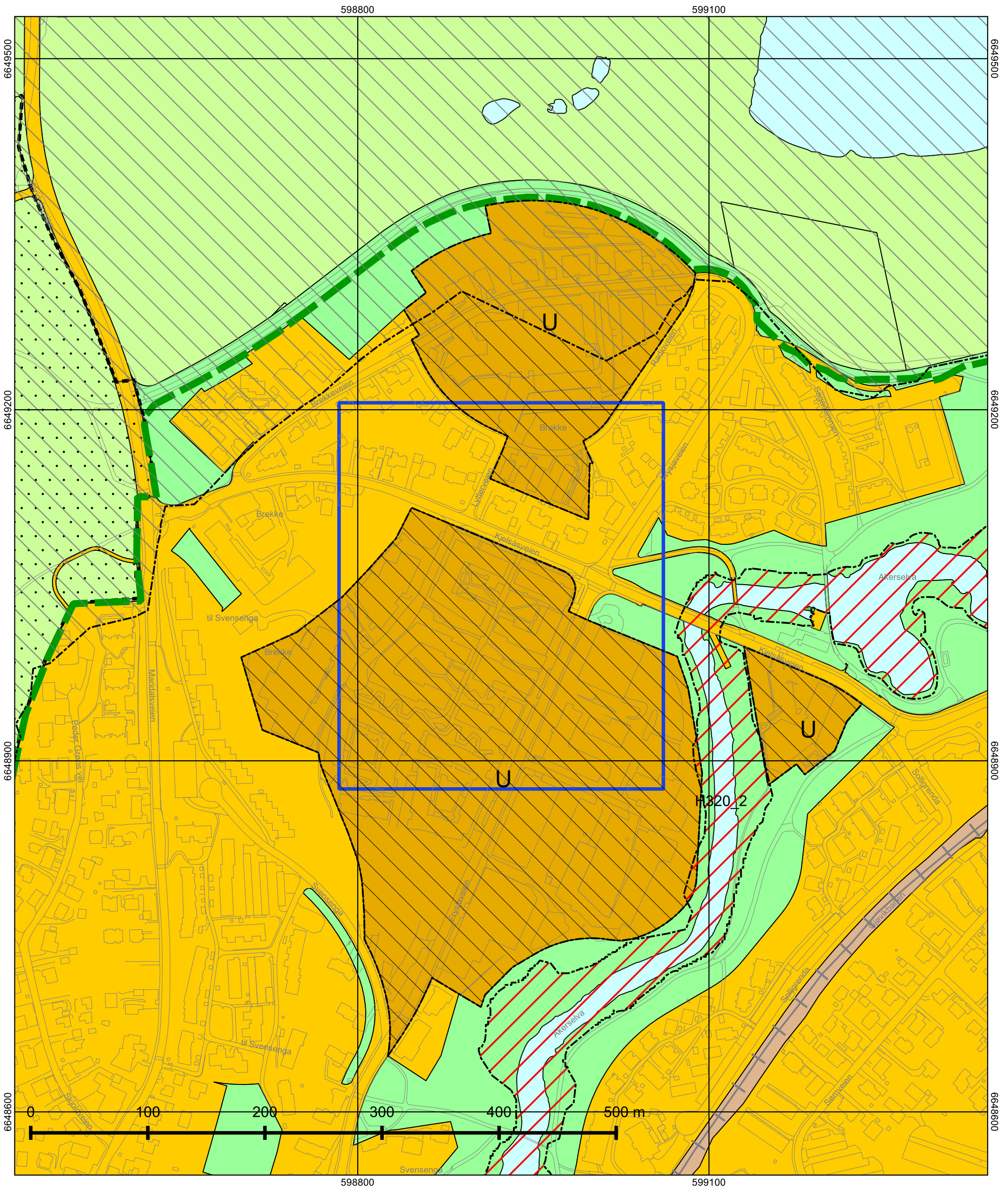
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

	Grense for bebyggelse
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense

↔ Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158560/86533725

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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



Dato: 27.05.2026  
Saksbehandler: Automatisert produksjon  
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533725  
Deres ref: 9239358

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 59, BNR. 732.

Vi viser til bestilling av 27.05.2026 for eiendom gnr. 59, bnr. 732.

### **GNR. 59 BNR. 732**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.10.2019.

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

**37 m<sup>2</sup>.**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



A-LAB AS  
Postboks 458 Skøyen  
0213 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 09.01.2023  
201711346 - 141 Annabel Lee  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: KJELSÅSVEIEN 164 A-K, Eiendom: 59/732/0/0  
FRYSJAVEIEN 44 A-C

Tiltakshaver: FRYSJAPARKEN EIENDOM AS Søker: A-LAB AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest – Kjelsåsveien 164 A-K, Frysjavaeien 44 A-C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokker med næringsarealer, mottatt 02.03.2022.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201711346			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Helhetsplan takterrasse	L-101	29.09.2017	2/36
Plan 07	E-07	05.10.2017	2/44
Snitt B-B og C-C	A-220	15.09.2017	2/48
Snitt DD, EE og FF	A230	05.10.2017	2/49
Prinsippsnitt		29.09.2017	2/50
Fasade gårdsrom mot sør	A-350	15.09.2017	2/55
Fasade gårdsrom indre akse mot øst	A-360	15.09.2017	2/56
Fasade gårdsrom indre akse mot vest	A-380	15.09.2017	2/58
Reguleringskart med tiltak inntegnet			6/10

Situasjonsplan branntiltak	D-06	04.11.2017	13/9
Snitt AA	E-33 L 200	01.12.2017	13/15
Snitt BB	E-34 L 207	01.12.2017	13/16
Avkjørselsplan	D-05	16.05.2018	44/6
Plan 2 etasje	A-D-11-01-02	15.05.2018	44/8
Plan 3 etasje	A-D-11-01-03	15.05.2018	44/9
Plan 4 etasje	A-D-11-01-04	15.05.2018	44/10
Plan 5 etasje	A-D-11-01-05	15.05.2018	44/11
Plan 6 etasje	A-D-11-01-06	15.05.2018	44/12
Fasade nord	A-310	15.05.2018	44/13
Fasade sør - Grøntakse	A-330	15.05.2018	44/15
Fasade vest - Lytterveien	A-340	15.05.2018	44/16
Fasade sør - Kjelsåsveien	A-350	15.05.2018	44/17
Fasade øst - Gårdsrom indre akse	A-360	15.05.2018	44/18
Fasade nord - Gårdsrom	A-370	15.05.2018	44/19
Fasade vest - Gårdsrom indre akse	A-380	15.05.2018	44/20
Illustrasjonsplan-landskap	LA 100	09.05.2018	44/21
Plan 8 etasje	A-D-11-01-08	02.11.2018	55/8
Plan 9 etasje	A-190	18.10.2018	55/9
Fasade mot øst	A-320	18.10.2018	55/10
Fasader gårdsrom mot nord	A-370	18.10.2018	55/11
Plan 1. etasje	A-D-11-01-01	29.06.2020	113/9
Skilt til kafé			120/12
Plan 1 etasje	A-D-11-01-01	01.03.2022	135/12

## Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

## Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn er under behandling etter forurensningsloven.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Annabel Lee - saksbehandler**

**Jon Erik Reite Bang - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:

FRYSJAPARKEN EIENDOM AS, Postboks 606 Sentrum, 0106 OSLO

# Kjelsåsveien 164C

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Frysja	1 min
Linje 25, 54	0.1 km
Kjelsås stasjon	9 min
Linje RE30, R31	0.7 km
Kjelsås	12 min
Linje 11, 12	1 km
Tåsen	4 min
Linje 5	2 km
Oslo S	16 min
Totalt 24 ulike linjer	8.1 km

## Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	11 min
743 elever, 37 klasser	0.9 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	21 min
604 elever, 25 klasser	1.5 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	24 min
734 elever, 37 klasser	1.9 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	5 min
644 elever, 28 klasser	2.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	15 min
619 elever, 38 klasser	1.3 km
Nydalen videregående skole	4 min
960 elever	2 km
Blindern videregående skole	5 min
810 elever, 24 klasser	3.5 km



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 93/100

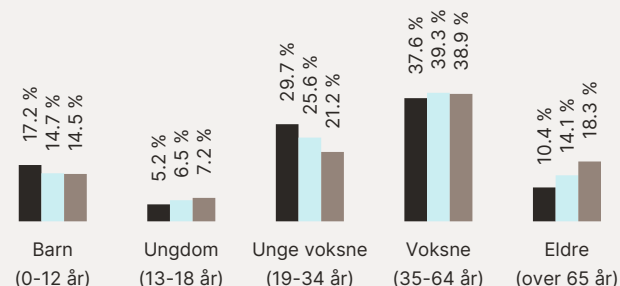


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100



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)	6 min
38 barn	0.5 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år)	11 min
105 barn	0.9 km
Engebråten barnehage (1-5 år)	13 min
72 barn	1.1 km

## Dagligvare

Joker Frysja	1 min
Søndagsåpent	0 km
Meny Frysja	3 min

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



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



**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 91/100

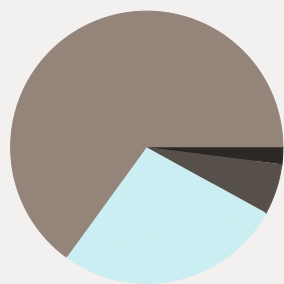


**Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

## Sport

⊕ Solligrenda balløkke Ballspill	5 min 🚶 0.5 km
⊕ Frysja - Sandvolleyballbane Sandvolleyball	11 min 🚶 0.9 km
🚶 EVO Frysja	2 min 🚶
🚶 Avancia Xpress Kjelsås	2 min 🚶

## Boligmasse



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

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

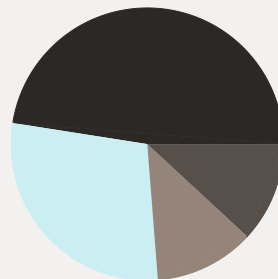
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Tåsen Nærcenter	5 min 🚶
📍 Vitusapotek Kjelsås	4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 48% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

- Brekke/Svensenga
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

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

