

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Frysjaveien 40 H
0884 OSLO
Gnr./Bnr.: 59/734
Oslo kommune

Rapportdato: 26.06.2026
Befaringsdato: 26.06.2026
Referansenummer: 15083739

Areal

Leilighet
Bruksareal: 67 m² (BRA-i: 58 m²)

Totalt bruksareal: 67 m² (BRA-i: 58 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Rodrigo Peña
41279039

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndiges 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 befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige 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	26.06.2026
Referansenummer	15083739
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0204
Hjemmelshaver/selger	Håvard Azak-Rudshavn
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Eiers representant Håvard Azak-Rudshavn
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	26.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Frysjaveien 40 H
Postnummer/sted	0884 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	59/734
Seksjonsnr./Andelsnr.	1/143
Borettslag / Sameie	STILLA BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 6230 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2024		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel NordreAker, i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2024. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk, fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Balkongdør med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler i baderom.

Boligen inneholder
Leiligheten består av: entré, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning og stue.
Adkomst til balkong fra stue.
Adkomst til takterrasse fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Andre byggverk - Utebod på takterrasse		Helhetsvurdering	11	

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige 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	58	4		62	30
	Entré, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning og stue.	Utebod			Balkong og takterrasse
Kjelleretasje		5		5	
		Bod			
SUM	58	9		67	30
	Total bruksareal: 67 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder i leiligheten oppmålt til 2,21 meter på bad, 2,31 meter i entré og 2,61 meter i øvrige rom.

Adkomst via takterrasse til utebod på 4m² (BRA-E).

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjelleretasje med nummer HH0501 på 5m² (BRA-E).

Utgang fra stue til balkong på 7m² (TBA).
Utgang fra stue til takterrasse på 23m² (TBA).

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 befaringsdagen. 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 den 23.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	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 - Baderom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt skap med speil. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og metall. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

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 - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Fallforhold fra topp overflate gulv ved dør til senter sluk er oppmålt til 41mm.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. 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

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typer rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekraner er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast og metall. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert utenfor leiligheten.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TGIU Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Fordelerskap og fordelerstammer
- Fordelerskap og stoppekraner

Andre rom

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 (skjevhetsmåling)

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 skjevhetsmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stue/kjøkken er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk, fasadeplater og stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse EI-30 og lydklasse db40. Balkong/terrassedører (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger - Balkong

Utgang fra stue til balkong på 7m². Rekkverkshøyde er målt til 1,24 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall og fasadeplater. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Terrasse / platting - Takterrasse

Utgang fra stue til takterrasse på 23m². Rekkverkshøyde er målt til 1m23 meter. Terrasse i betongkonstruksjoner. Rekkverk av glass og metall. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende;utebelysning, og utvendig stikkontakt. Terrassen har en utvendig bod på 4m².

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

TG 1 Membraner og vanntett sjikt

Terrassen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Det foreligger lite informasjon om bygningsdelen, og vurderes derfor ut i fra alder. Bygningsdelen har erfaringsmessig risiko for fuktrelaterte problemer og kreverderforoppfølgingmed jevnlig ettersyn. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.

Andre byggverk - Utebod på takterrasse

Utebod på takterrasse. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Flatt tak. Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Konstruksjonen er uisolert.

TG 2 Helhetsvurdering

Det registreres svertesopp og andre fuktrelaterte skader på innvendig side i utebod. Bakenforliggende skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for tiltak som kan medføre kostnader tilknyttet dette. Forholdet er ifølge eiers representant tatt videre med utbygger. Dettexer ikke videre undersøkt i denbe rapporten. Nødvendig tiltak kan være å kartlegge skadeomfang slik at nødvendige utbedringer kan iverksettes.

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-tilsynrapport (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, eiers representant 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.

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?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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 på soverom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Ikue 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:

Ja. Det er registrert forhold (manglende samssvarerklæring/dokumentasjon) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





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 bygningssakkyndige 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:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, 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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

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 bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende 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 brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende 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 brannskillende 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 brannsakkyndige

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.





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 lite 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:

Nei.

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

Nei.

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?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige 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 tilleggssundersøkelser)
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 bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig:

Mobil: 41279039

Egenerklæring

Frysjaveien 40 H, 0884 OSLO

23 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frysjaveien 40 H	Frysjaveien 40 H	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Overlevert fra OBOS / Veidekke og nyinnflyttet mai-2024.

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

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Azak-Rudshavn, Håvar

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

2-roms, lys leilighet med takterrasse.

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 12708277

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Håvar Azak-Rudshavn	**2026-06-23**

Identification

Håvar Azak-Rudshavn

Signicat

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Frysjaveien 40H

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Svensenga Linje 25	3 min 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Kjelsås Linje 11, 12	14 min 1.1 km
Tåsen Linje 5	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.4 km

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	23 min 1.8 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	24 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 3.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

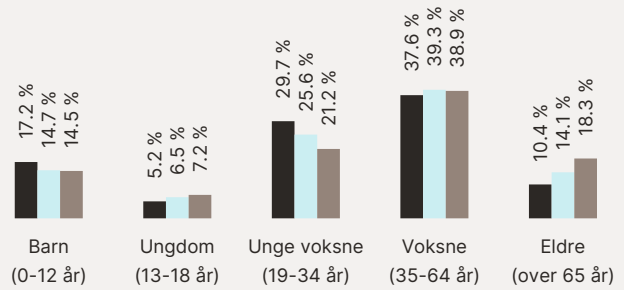
Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km
Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 1 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 103 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Meny Frysja	2 min
Joker Frysja Søndagsåpent	3 min 0.2 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

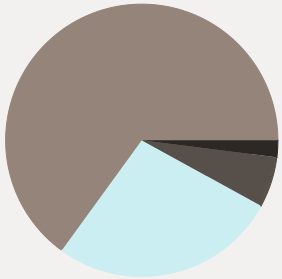
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Solligrenda balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
Frysja - Sandvolleyballbane Sandvolleyball	13 min 1 km
EVO Frysja	2 min
Avancia Xpress Kjelsås	3 min

Boligmasse



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

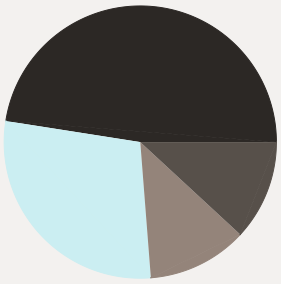
«Koselig sted med masse turmuligheter og relativt kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

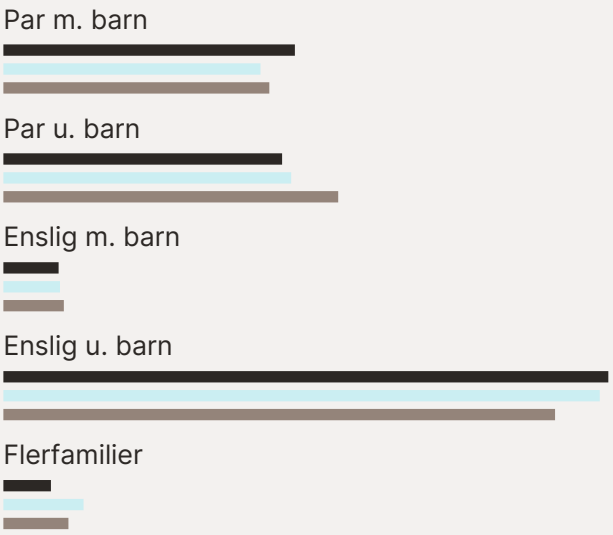
Tåsen Nærsenter	7 min
Vitusapotek Frysjaparken	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

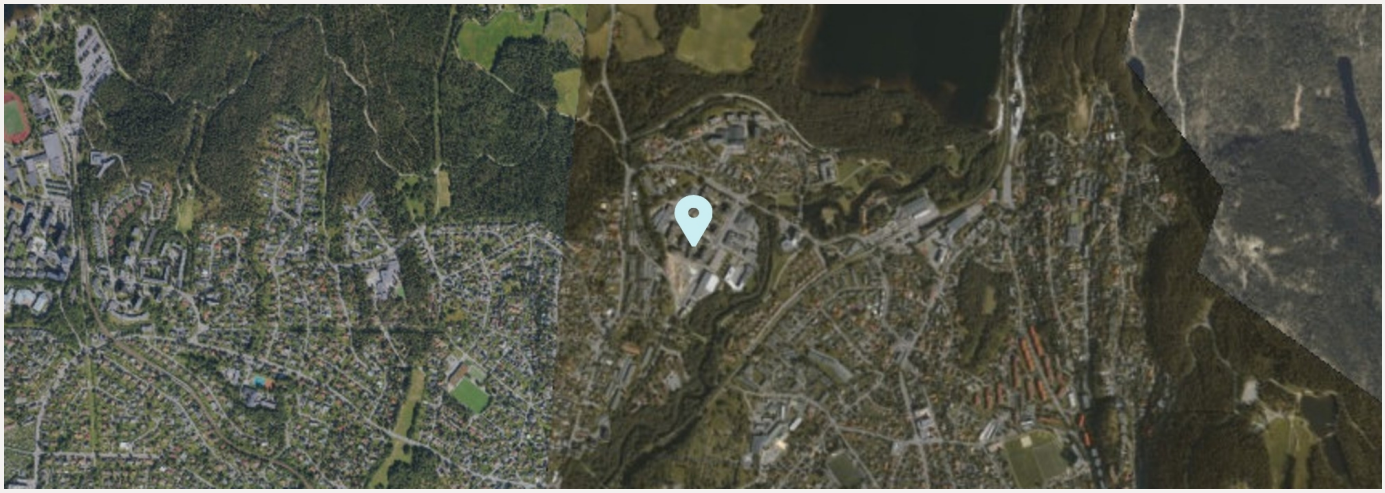
Familiesammensetning

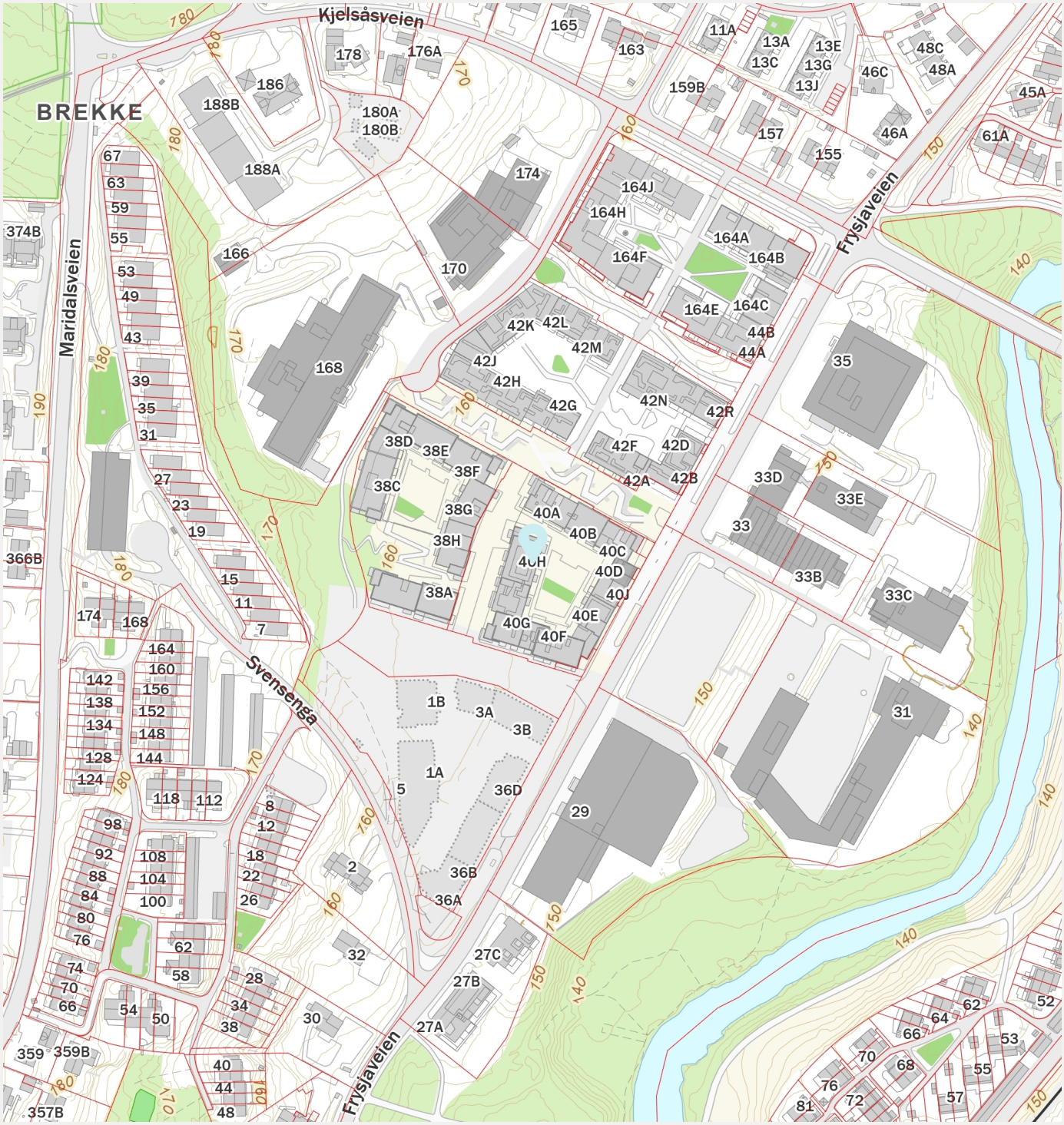


Sivilstand

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

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





FINN

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



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Frysjaveien 40 H
0884 OSLO
Gnr./Bnr.: 59/734
Oslo kommune

Rapportdato: 26.06.2026
Befaringsdato: 26.06.2026
Referansenummer: 15083739

Areal

Leilighet
Bruksareal: 67 m² (BRA-i: 58 m²)

Totalt bruksareal: 67 m² (BRA-i: 58 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Rodrigo Peña
41279039

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndiges 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 befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige 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	26.06.2026
Referansenummer	15083739
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0204
Hjemmelshaver/selger	Håvard Azak-Rudshavn
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Eiers representant Håvard Azak-Rudshavn
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	26.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Frysjaveien 40 H
Postnummer/sted	0884 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	59/734
Seksjonsnr./Andelsnr.	1/143
Borettslag / Sameie	STILLA BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 6230 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2024		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel NordreAker, i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2024. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk, fasadeplater og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Balkongdør med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler i baderom.

Boligen inneholder
Leiligheten består av: entré, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning og stue.
Adkomst til balkong fra stue.
Adkomst til takterrasse fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Andre byggverk - Utebod på takterrasse		Helhetsvurdering	11	

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige 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	58	4		62	30
	Entré, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning og stue.	Utebod			Balkong og takterrasse
Kjelleretasje		5		5	
		Bod			
SUM	58	9		67	30
	Total bruksareal: 67 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder i leiligheten oppmålt til 2,21 meter på bad, 2,31 meter i entré og 2,61 meter i øvrige rom.

Adkomst via takterrasse til utebod på 4m² (BRA-E).

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjelleretasje med nummer HH0501 på 5m² (BRA-E).

Utgang fra stue til balkong på 7m² (TBA).
Utgang fra stue til takterrasse på 23m² (TBA).

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 befaringsdagen. 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 den 23.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	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 - Baderom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt skap med speil. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og metall. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

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 - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Fallforhold fra topp overflate gulv ved dør til senter sluk er oppmålt til 41mm.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. 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

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typer rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekraner er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast og metall. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert utenfor leiligheten.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TGIU Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Fordelerskap og fordelerstammer
- Fordelerskap og stoppekraner

Andre rom

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 (skjevhetsmåling)

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 skjevhetsmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stue/kjøkken er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk, fasadeplater og stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse EI-30 og lydklasse db40. Balkong/terrassedører (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger - Balkong

Utgang fra stue til balkong på 7m². Rekkverkshøyde er målt til 1,24 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall og fasadeplater. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Terrasse / platting - Takterrasse

Utgang fra stue til takterrasse på 23m². Rekkverkshøyde er målt til 1m23 meter. Terrasse i betongkonstruksjoner. Rekkverk av glass og metall. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende;utebelysning, og utvendig stikkontakt. Terrassen har en utvendig bod på 4m².

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

TG 1 Membraner og vanntett sjikt

Terrassen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Det foreligger lite informasjon om bygningsdelen, og vurderes derfor ut i fra alder. Bygningsdelen har erfaringsmessig risiko for fuktrelaterte problemer og kreverderforoppfølgingmed jevnlig ettersyn. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.

Andre byggverk - Utebod på takterrasse

Utebod på takterrasse. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Flatt tak. Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Konstruksjonen er uisolert.

TG 2 Helhetsvurdering

Det registreres svertesopp og andre fuktrelaterte skader på innvendig side i utebod. Bakenforliggende skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for tiltak som kan medføre kostnader tilknyttet dette. Forholdet er ifølge eiers representant tatt videre med utbygger. Dettexer ikke videre undersøkt i denbe rapporten. Nødvendig tiltak kan være å kartlegge skadeomfang slik at nødvendige utbedringer kan iverksettes.

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-tilsynrapport (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, eiers representant 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.

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?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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 på soverom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Ikue 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:

Ja. Det er registrert forhold (manglende samssvarerklæring/dokumentasjon) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





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 bygningssakkyndige 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:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, 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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

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 bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende 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 brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende 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 brannskillende 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 brannsakkyndige

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.





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 lite 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:

Nei.

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

Nei.

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?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige 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 tilleggssundersøkelser)
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 bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig:

Mobil: 41279039

Egenerklæring

Frysjaveien 40 H, 0884 OSLO

23 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frysjaveien 40 H	Frysjaveien 40 H	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Overlevert fra OBOS / Veidekke og nyinnflyttet mai-2024.

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

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Azak-Rudshavn, Håvar

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

2-roms, lys leilighet med takterrasse.

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 12708277

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Håvar Azak-Rudshavn	**2026-06-23**

Identification

Håvar Azak-Rudshavn

Signicat

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

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

Deres ref.: 19260204 . Vår ref.: 0755-1-5028 Dato: 22.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stilla Borettslag
Organisasjonsnr:	931195131
Andelseier:	Nordbye (bo), Astrid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5028
Adresse:	Frysjaveien 40 H, 0884 OSLO
Andelsnummer:	143
Gnr.	59
Bnr.	237

Borettsinnskudd: Kr. 2 650 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3001499.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.03. og 30.09. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til stilla@styrerommet.no og eierskifte@obos.no. Plassene kan kun selges til andelseiere i borettslaget. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Hvis man har ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil må eierskifte også meldes til styret.
Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.
LÅN: OBOS BANKEN
Bod følger leiligheten: Ja Medforsikret i Frysjaveien 40 eierseksjonssameies forsikring i Tryg forsikring med polisenr. Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i Rubus slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://www.bygr.no/cm/login. Reklamasjonsfristen utgår april-mai 2029, dato avhengig av opprinnelig overtakelsesdato for den enkelte leilighet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208345893
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	343 063 632,00
Innfrielsesdato:	30.05.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med mai 2029

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 168,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820834589; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820834589; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Vedlikeholdsfond		184,00 fra 01.07.2026
Felleskostnader	2 806,00	
Akonto oppvarming	362,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	383,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	14 070,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208345893
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i mai 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ivar Mjelde, e-post: stilla.borettslag@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 avklarer 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 oppgjørsfunksjon).
- 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. 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. 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 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 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

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke 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 borett 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 755
STILLA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STILLA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

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

Saker til behandling

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

16. Valg av revisor

17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i STILLA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Knut Arne Hansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 896 000.

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 896 000.

Sak 7

Forslag til vedtektsendring - Ikke tillatt med motorvogn i gårdsrom

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Sak 8

Endringer i Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

[...]

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

[...]

§ 3 Orden i fellesområdene

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

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

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

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

§ 4 Vedlikehold av terrasse/balkong

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

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

§ 10 Parkering

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

§ 11 Dyrehold

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

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

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

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

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler.

Sak 9

Hobby-/møte-/styrerom i 40D, 6. etg.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

4. Bilde av rommet.jpg

Sak 10

Etablering av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Opprettelse av et vedlikeholdsfond vil:

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Midler til sosiale arrangementer i borettslagets budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Planting av tre i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret tar initiativ til å plante bartre i dialog med gartner

Forslag til vedtak

Styret tar initiativ til å plante bartre i dialog med gartner

---

Sak 13

Ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no?

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Åpne tilgang til alle oppganger

Forslag fremmet av:
Anna Hovland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen,

Anna Hovland

Sak 15

Varmepumpe

Forslag fremmet av:
Kristine Mesgrahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

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

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

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

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

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

Sak 16

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. Oversendelsesbrev EY.pdf

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ivar Mjelde
- Øyvind Klæboe Nordgård

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

- Jarl H. Holdø
- Liv Sandvik
- Marit Strand

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

- Anders H. Wålen

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

- Knut Meiner

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

- Knut Arne Hansen
- Rune Sandsether
- Victoria Koritzinsky

Styrets årsrapport

1. Innledning

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

2. Om Stilla Borettslag og styrets sammensetning og roller

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

Styret for 2025 har bestått av:

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

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

3. Møter og arbeidsformer

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

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

4. Viktige vedtak og saker i 2025

4.1 Organisering og styringsdokumenter

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

4.2 Drift og teknisk oppfølging

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

- Utarbeidelse av dokumentet "Rett bruk av bolig".

4.3 Saker knyttet til naboborettslag (Ager BRL)

4.3.1 Stilla BRL

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

4.3.2 Frysjaveien 40 Eierseksjonssameie

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

Styret har arbeidet parallelt med:

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

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

4.4 HMS og sikkerhet

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

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

4.5 Beboerrelaterte tiltak og sosiale aktiviteter

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

5. Økonomi og budsjettforberedelser

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

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

6. Vedlikehold og langsiktig planlegging

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

7. Prosjekter og utredninger

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

8. Risiko og forsikring

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

9. Forhold som vurderes videre i 2026

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

10. Takk

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

Oslo, 13. mars 2026

STILLA BORETTSLAG
ORG.NR. 931195131, KLIENTNR. 755

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

STILLA BORETTSLAG
ORG.NR. 931195131, KLIENTNR. 755

RESULTATREGNSKAP

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

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

STILLA BORETTSLAG
ORG.NR. 931195131, KLIENTNR. 755

BALANSE

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

Oslo, __.__.2026

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

Styret i Stilla Borettslag

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

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

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9

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

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

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

KOSTNADER	
Fjernvarme	1 532 452
SUM KOSTNADER	**1 532 452**

SUM ENERGIAVREGNING	**32**

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

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

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 17
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.05.29

Opprinnelig 2024	-548 050 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	175 213 746	
Nedbetalt i år, IN	20 137 622	
		-352 698 632
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-352 698 632**

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

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

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

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

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

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

Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Stilla Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 23. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: ERNST & YOUNG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-23 21:56:18 UTC

QES

bankID

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

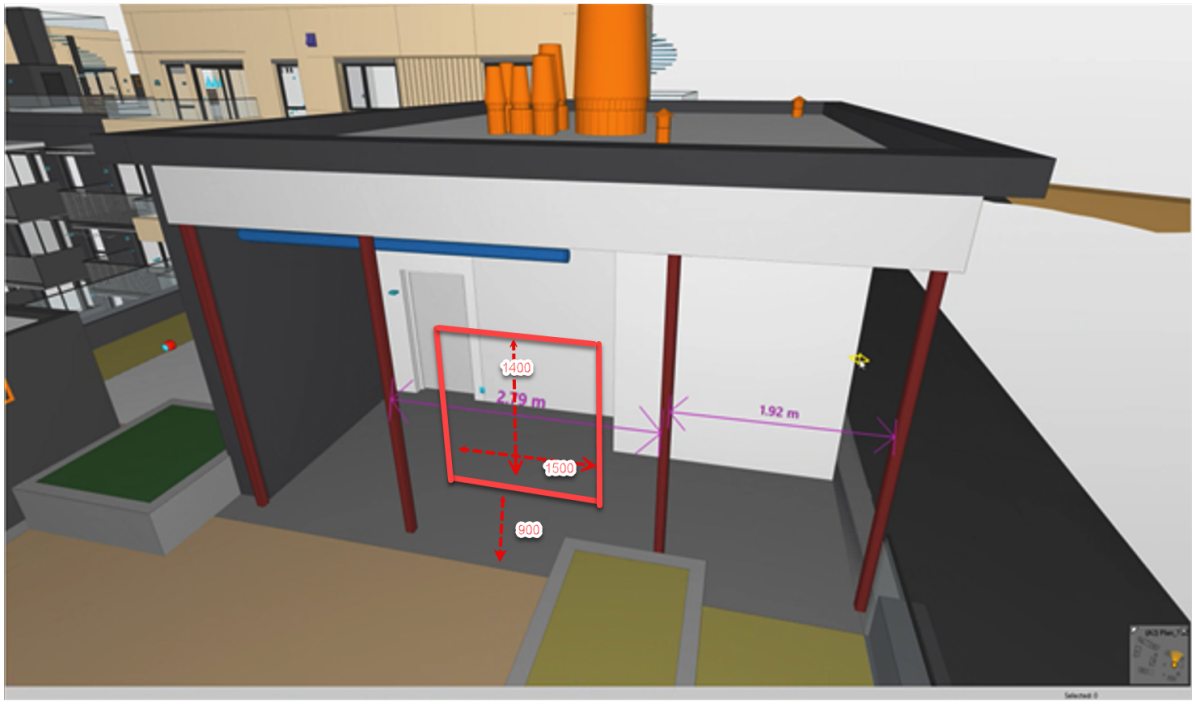
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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



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



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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
Selskapsnummer: 755 **Selskapsnavn:** STILLA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for STILLA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 931195131
Møtet ble avholdt 14. april kl. 19:00, Frysja33, Kjelsåsveien 151.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Arne Hansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Nils Ramstad. foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 896 000.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 896 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til vedtektsendring - Ikke tillatt med motorvogn i gårdsrom

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar følgende tekst i nytt punkt 15 i § 4-1: "I borettslagets gårdsrom er det ikke tillatt med motorvogn. Det er ikke tillatt med privat kjøring eller motorisert ferdsel i gårdsrommet. Unntak gjelder for kjøretøy som må ha adkomst for å utføre nødvendige drifts, service eller beredskapsoppgaver for borettslaget, herunder utrykningskjøretøy, renovasjon, ordinære posttjenester og kjøretøy tilknyttet vedlikeholds, gartner og vaktmestertjenester."
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 2 stemmer**

8. Endringer i Husordensregler

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

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

[...]

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

[...]

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring. **Av hensyn til HMS og fremkommelighet vil feilplassert løsøre markeres med advarselslapp, og gjenstandene fjernes på dato oppgitt på lappen. For å få tilbake fjernet løsøre innen fire uker, må styret kontaktes via Vibbo. Kvittering for betalt gebyr på kr 500,- må vedlegges henvendelsen.**

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

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

§ 4 Vedlikehold av terrasse/balkong

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

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

§ 10 Parkering

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

§ 11 Dyrehold

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

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

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

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

Styrets innstilling
Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler.
>
> **Vedtatt. Endringene i § 2 ble vedtatt mot 17 stemmer**
> **Endringene i § 3 ble vedtatt mot 4 stemmer**
> ✓ **Endringene i § 4 ble vedtatt mot 3 stemmer**
> **Endringene i § 10 ble vedtatt mot 7 stemmer**
> **Endringene i § 11 ble vedtatt mot 4 stemmer**

9. Hobby-/møte-/styrerom i 40D, 6. etg.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at borettslaget investerer i et hobby-/møte-/styrerom i 6.etg. i 40D
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Etablering av vedlikeholdsfond

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

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

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

Opprettelse av et vedlikeholdsfond vil:

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å opprette et årlig vedlikeholdsfond på kr 500 000. Kostnaden fordeles etter sameiets fordelingsnøkkel. Styret gis fullmakt til å justere felleskostnadene tilsvarende.
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 1 stemme**

11. Midler til sosiale arrangementer i borettslagets budsjett

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at borettslaget budsjetterer med kr 100 000,- som er øremerket sosiale tiltak..
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Planting av tre i bakgården

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

Styrets innstilling
Styret tar initiativ til å plante bartre i dialog med gartner

> **Forslag til vedtak:**
> Styret tar initiativ til å plante bartre i dialog med gartner

✓ **Vedtatt.**

13. Ta i bruk tjenesten Garasjeplasser.no?

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt. Mot 3 stemmer**

14. Åpne tilgang til alle oppganger

Fremmet av: Anna Hovland

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 10 andelseiere stemte for forslaget.**

15. Varmepumpe

Fremmet av: Kristine Mesgrahl

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 2 andelseiere stemte for forslaget**

16. Valg av revisor

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

17. Valg av tillitsvalgte

Styreleder - (2 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Mjelde

Følgende stilte til valg:
Ivar Mjelde

Styremedlem - (2 år)

Følgende ble valgt:
Jarl H. Holdø
Liv Sandvik
Marit Strand

Følgende stilte til valg:
Jarl H. Holdø
Liv Sandvik
Marit Strand

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders H. Wålen

Følgende stilte til valg:
Anders H. Wålen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Meiner
Øyvind Klæboe Nordgård

Følgende stilte til valg:
Knut Meiner
Øyvind Klæboe Nordgård

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Arne Hansen
Victoria Koritzinsky
Rune Sandsether

Følgende stilte til valg:
Knut Arne Hansen
Victoria Koritzinsky
Rune Sandsether

HUSORDENSREGLER FOR

STILLA BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

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

§ 10 Parkering
Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

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

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

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

Vedtekter for Stilla borettslag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,

3. kommune,

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

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

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

(4) Åtte av borettslagets andeler vil utgjøre et bofellesskap og skal eies av ungdom med nedsatt funksjonsdyktighet. Dette gjelder leilighetene 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 og 2031. Leilighetene befinner seg i 2. etasje i oppgang H. Eierne av disse åtte andelene erverver også et fellesrom leilighet 2032 i byggets 2. etasje og har eksklusiv bruksrett til dette arealet, samt vedlikeholdsplikten for det. I tillegg har eierne av leiligheter i bofellesskapet også eksklusiv bruksrett til gangarealet/korridoren i sin etasje. Bofellesskapet har også ervervet bruksrett til en garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg. Det vil bli belastet felleskostnader for felles rom (kontor, fellesrom og toalett m.m.), samt for garasjeplass på lik linje med de øvrige leilighetene i borettslaget.

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Ved omsetning av leilighetene nevnt i 2-1 (4), må erververen i tillegg godkjennes av bofellesskapets styre og Oslo kommune. Vedkommendes funksjonsevne og

mulighet til å passe inn i det etablerte miljøet vil være en del av denne vurderingen, etter anbefaling fra en representant for den aktuelle boliggruppen. Dersom det skal være aktuelt med MVA-refusjon, jf. vedtektenes punkt 6-1 (7), skal kommunen bekrefte at den nye eieren har fått innvilget heldøgns helse og omsorgstjenester.

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

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

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

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

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

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

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

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende

normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.
Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.
En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.
Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.
(10) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:
Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.
Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.
I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.
(11) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

borettslaget gjelder ikke de åtte andelene omtalt i punkt 2-1 (4).

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til

bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

og kan gjøres av styret/forretningsfører.
Bruksrett til 47 av de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Disse parkeringsplassene kan leies ut internt i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken gnr 59 bnr 732, 733, 735, 736.
Parkeringsplasser som ikke inngår i borettslagets finansieringsplan, er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan leies ut eller omsettes internt i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken gnr 59 bnr 732, 733, 735, 736.
(8) Garasjeplasser som befinner seg i egen næringsseksjon kan fritt omsettes i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken gnr 59 bnr 732, 733, 735, 736. Kjøpere av disse plassene eier en ideell andel i næringsseksjonen. Plassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes.
Parkeringsplassene kan leies ut internt i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken gnr 59 bnr 732, 733, 735, 736. Frysjaparken Eiendom AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til Frysjaveien 40 eierseksjonssameie. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Stilla borettslag, eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken eller seksjonseiere i Frysjaveien 40 eierseksjonssameie.
(9) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at

vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

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

De som disponerer ladeplass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

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

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

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

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

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

(14) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og

eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.
(5) Den enkelte andelseieren som skal motta eller som har mottatt merverdiavgiftsrefusjon fra borettslaget iht. punkt 6-1 (7) nedenfor plikter å sørge for at borettslaget v/forretningsfører til enhver tid har nødvendig dokumentasjon som kan fremlegges overfor avgiftsmyndighetene. Dersom borettslaget må tilbakebetale hele eller deler av tidligere utbetalt merverdiavgiftsbeløp til avgiftsmyndighetene, og dette ikke skyldes forhold på borettslagets hånd, plikter den aktuelle andelseieren som tidligere har fått beløpet utbetalt å dekke borettslagets kostnader, herunder etterberegnet merverdiavgift, tilleggsavgift og eventuelle rentekostnader.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).
(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.
(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel

pr. p-plass som disponeres. Kostnader knyttet til ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil faktureres i henhold til forbruk.

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

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

(8) Utbygger vil være ansvarlig for å dokumentere kostnadsmessig utgangspunkt for refusjonen i henhold til gjeldende regler ved ferdigstillelse. Formelt vil det videre ved årlige søknader om refusjon over 10 år være Stilla borettslag som sender inn de årlige kravene. Bofellesskapet er ansvarlig for å innhente nødvendig dokumentasjon/underlag til de årlige søknadene. Kjøperne av boliger i bofellesskapet bærer risikoen for at MVA-refusjon vil bli gitt, og dersom man mot formodning skulle havne i en situasjon hvor slik refusjon ikke blir gitt, har ikke Selger noe ansvar i den forbindelse.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får

vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Varmesentral, velforening og midlertidige bestemmelser

11-1 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon (varmesentral)

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

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

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

Den som til enhver tid er eier av varmesentralen skal for egen regning dekke drifts – og vedlikeholdskostnader knyttet til varmesentralen og tilhørende infrastruktur.
De øvrige brukerne av eiendommen skal gi eier av sentralen eller den denne bemyndiger, tilgang for kontroll, ettersyn, og nødvendig vedlikehold og reparasjoner på varmesentralens infrastruktur, herunder energibrønner. Dette gjelder uavhengig av om infrastrukturen ligger innenfor det tekniske rommet for betjening av sentralen eller ikke.
Eier av sentralen skal gjøre eventuelle kjøpere oppmerksomme på de rettigheter og forpliktelser som fremgår av disse vedtektene.
Endring av nærværende vedtektsbestemmelse krever samtykke fra eier av varmesentralen. Alle de beskrevne rettighetene kan tinglyses i borettslagets eiendom. Kostnader i forbindelse med eventuell tinglysing bæres av eier av sentralen.
Kostnader til den enkeltes brukers forbruk av varme (oppvarming/tappevann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Brukerne betaler et a konto beløp og dette avregnes.

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

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Frysjaparken». Stilla borettslag er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.
Det kan bli opprettet velforening for ivaretakelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Stilla borettslag har rett og plikt til medlemskap i denne.
Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt. vedtekter for velforening som etableres for utomhusområdet.

11-3 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG 1 STILLA BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 11.02.2026

Leil.nr. OBOS	OPPGANG	S-BOD (TILDELT NR.)	PARKERING (TILDELT NR.)	KOMMENTARER
1001	A	6		
1002	A	7		
1004	A	16	3	Seksjon 4 (parkering)
1005	B	48		
1007	B	49	52	Tilknyttet andelen
1008	C	40	35	Tilknyttet andelen
1010	C	42	36	Tilknyttet andelen
1011	D	74	46	Omsettelig
1012	D	66		
1013	D	68	45	Tilknyttet andelen
1015	E	87		
1016	E	115	15	Tilknyttet andelen
1017	F	100	78	Tilknyttet andelen
1018	F	106		
1019	F	105	4	Seksjon 4 (parkering)
1020	G	168		
1021	G	163		
1022	G	165		
1023	G	144		
1024	H	160		
1025	H	157		
1026	H	123		
1027	H	150		
1028	H	153		
1029	H	151		
1030	H	152		
1032	H	139	8	Tilknyttet andelen
2001	A	8	2	Seksjon 4 (parkering)
2002	A	9	24	Omsettelig
2003	A	11		
2004	A	14	23	Tilknyttet andelen
2005	B	50		
2006	B	46		
2007	B	47		
2008	C	65	37	Tilknyttet andelen
2009	C	64		
2010	C	43	56	Tilknyttet andelen
2011	D	75	44	Omsettelig
2012	D	67		
2013	D	77	43	Tilknyttet andelen

2015	E	89		
2016	E	114	14	Omsettelig
2017	F	98	Midl. 73 tilknyttet 79 – hc-plass	Tilknyttet andelen - HC
2018	F	102		
2019	F	103	80	Tilknyttet andelen
2020	G	147		
2021	G	167		
2022	G	166		
2023	G	145		
2024	H	158	10	Omsettelig
2025	H	162	60	Omsettelig
2026	H	127	61	Omsettelig
2027	H	128		
2028	H	135		
2029	H	129		
2030	H	130		
2031	H	155		
2032	H		61	Omsettelig p-plass. Beboerleilighet (uten S-bod)
3001	A	12	1	Seksjon 4 (parkering)
3002	A	15	22	Omsettelig
3003	A	13		
3004	A	28	21	Tilknyttet andelen
3005	B	45		
3006	B	31		
3007	B	30	51	Omsettelig
3008	C	51	48	Tilknyttet andelen
3009	C	63		
3010	C	52	47	Tilknyttet andelen
3011	D	81		
3012	D	69		
3013	D	76	42	Tilknyttet andelen
3014	E	86	13	Tilknyttet andelen
3015	E	88		
3016	E	112	12	Omsettelig
3017	F	108	81	Tilknyttet andelen
3018	F	107	77	Omsettelig
3019	F	101	76	Tilknyttet andelen - HC
3020	G	164	5	Omsettelig
3021	G	143		
3022	G	142		
3023	G	120		
3024	H	154		
3025	H	133		
3026	H	124		

3027	H	125		
3028	H	136		
3029	H	138		
3030	H	137		
3031	H	156	4	Tilknyttet andelen
3032	H	126	3	Tilknyttet andelen (U1)
4001	A	17		
4002	A	21	8	Seksjon 4 (parkering)
4003	A	22		
4004	A	18	20	Tilknyttet andelen
4005	B	29		
4006	B	37		
4007	B	35		
4008	C	54	29	Tilknyttet andelen
4009	C	61		
4010	C	53	30	Tilknyttet andelen
4011	D	79		
4012	D	72		
4013	D	70	41	Tilknyttet andelen
4014	E	85	11	Tilknyttet andelen
4015	E	113		
4016	E	111	71	Tilknyttet andelen
4017	F	97	75	Tilknyttet andelen
4018	F	92		
4019	F	96	74	Tilknyttet andelen
4020	G	2	69	Omsettelig
4021	G	118		
4022	G	119		
4023	G	1	83	Omsettelig
4024	H	132		
4025	H	134	68	Omsettelig
4026	H	121		
4027	H	122		
4028	H	131		
4029	H	141		
4030	H	140		
4031	H	159	67	Tilknyttet andelen
4032	H	117	66	Tilknyttet andelen
5001	A	25	25	Omsettelig
5002	A	24	18	Omsettelig
5003	A	23		
5004	A	19	17	Tilknyttet andelen
5005	B	39	50	Omsettelig
5006	B	38		
5007	B	36	7	Seksjon 4 (parkering)
5008	C	60	31	Tilknyttet andelen

5009	C	59		
5010	C	58	32	Tilknyttet andelen
5011	D	80	5	Seksjon 4 (parkering)
5012	D	73	40	Omsettelig
5013	D	71	38	Tilknyttet andelen
5014	E	78	63	Tilknyttet andelen
5015	E	82		
5016	E	110	62	Tilknyttet andelen
5017	F	109	Midl. 79 hc-plass (tilknyttet 73)	Tilknyttet andelen
5018	F	91	72	Omsettelig
5019	F	95	39	Tilknyttet andelen
5020	G	3	9	Tilknyttet andelen
5022	G	116	6 + 7	Omsettelig
5028	H	149		
5029	H	148	64	Omsettelig
5032	H	161	65	Tilknyttet andelen
6001	A	26	16	Omsettelig
6002	A	5	59	Tilknyttet andelen
6004	A	20	19	Tilknyttet andelen
6005	B	32	49	Omsettelig
6006	B	34		
6007	B	33	6	Seksjon 4 (parkering)
6008	C	55	33	Tilknyttet andelen
6009	C	56		
6010	C	57	34	Tilknyttet andelen
6014	E	84	82	Tilknyttet andelen
6015	E	83		
6017	F	99		
6018	F	90		
6019	F	104	70	Omsettelig
7002	A	10	26	Omsettelig
7004	A	4	27 + 28	Omsettelig
7008	C	62	53 + 54	Omsettelig
7010	C	44	55	Omsettelig
7017	F	93 + 94	57 + 58	Omsettelig
7019	F	146		

Vedlegg oversiktskart takterrasser

Vedlegg oversiktskart parkeringsplasser

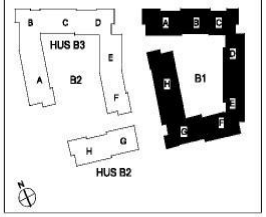

Allmenningen
PRIVAT 7042
PRIVAT 7042
PRIVAT 7047
PRIVAT 7047
PRIVAT 7049
FELLES
PRIVAT
PRIVAT
FELLES
FELLES
B2
PRIVAT 6050
FELLES
PRIVAT 6056
FELLES
PRIVAT 7061
PRIVAT 7061
7058
PRIVAT 7058
PRIVAT 7002
PRIVAT 7004
PRIVAT
PRIVAT
PRIVAT 7008
PRIVAT 7010
FELLES
B1
FELLES
FELLES
PRIVAT 6029
PRIVAT 6028
FELLES
PRIVAT 6017
Rømming 7019 og 7017
PRIVAT 7019
Port
PRIVAT 7017
PRIVAT 6018
PRIVAT 6022
Frysjeveien
Naturskogen G2
Betongheller
Trædekke
Trædekke i bod
Fotskraperist
Kunstgress
Sedum
Parsellhage
Plantekasse
Pergola
Plassbygget benk
Utekjøkken
Lufteoppstikk
Inngang
MERKNAD:
Det skal være fall 1:50 3 m ut fra husliv
der det er betongheller.
0 1 2 5
Veldekke Entreprenør
Detaljprosjekt
Frysja felt B
Takterrasser oversiktsplan
1831.1
1:200 / A1
1:400 / A3
LANDSKAPERIET
LA 120
E



HOVEDDEL BOLIG, Seksjon nr 1
TILLEGGSAREAL BOLIG, BYGNING
HOVEDDEL NÆRING, Seksjon nr 2
TILLEGGSAREAL NÆRING, BYGNING
TILLEGGSAREAL NÆRING, GRUNN
HOVEDDEL ENERGISENTRAL, Seksjon nr 3
HOVEDDEL PARKERING, Seksjon nr 4
TILLEGGSAREAL PARKERING, BYGNING
FELLES AREAL
S-BODER (omsatt på egen kontrakt)
EIENDOMSGRENSE

C 24.11.2023 - Endret H-nummerering inngang A-D iht. PBE
B 13.10.2023 - Oppdatert tildeling S-boder/parkering iht. degens møte
A 02.10.2023 - Revidert iht. mottatte kommentarer fra PBE
REV DATO BESKRIVELSE

LOKALISERINGSKART: Oppdatert oversikt med ny tildeling iht. dagens møte



PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr. 59 / Bnr. 734

TEGNINGSSTATUS: SEKSJONERING
FORMAT: A2

BYGGHERRE:
STOR OSLO EIENDOM
Kirkegata 17, 0153 Oslo
+47 21 60 52 20. post@soeiendom.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

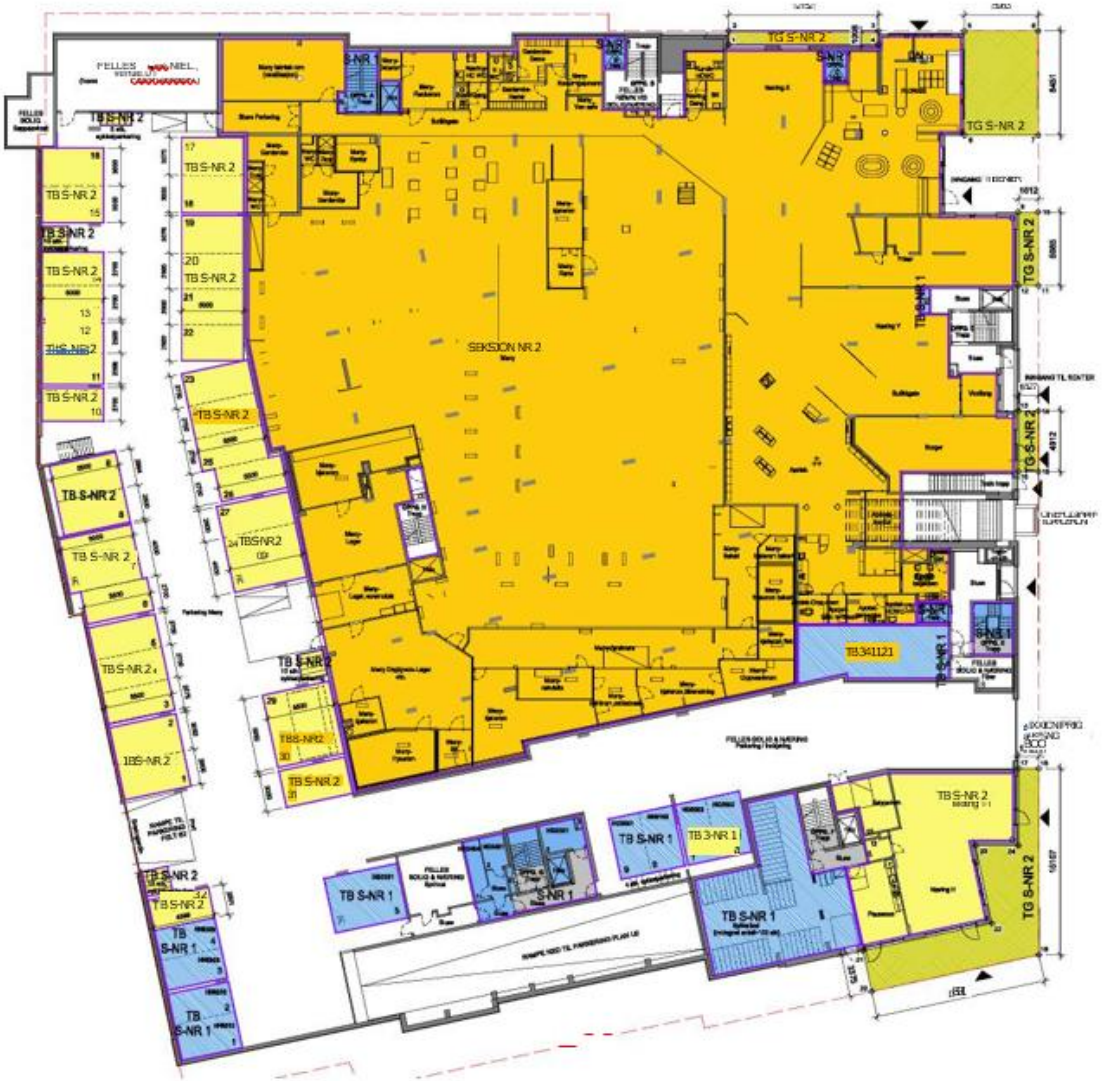
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Felt B1, Plan U2. etasje

PROSJEKT NR.:	TEGN./KONTR.:	DATO:	MÅL:
2654	ME / TS	06.07.2023	1 : 250

TEGN NR.: A11 7 B1 02
REV.: C

KOORDINATER UTEAREAL:
(koordinatsystem NTM)

1) X = 1151158,670 Y = 1218990,540
2) X = 1151159,131 Y = 1218991,534
3) X = 1151170,157 Y = 1218986,425
4) X = 1151169,695 Y = 1218985,429
5) X = 1151176,512 Y = 1218983,480
6) X = 1151181,940 Y = 1218980,965
7) X = 1151178,393 Y = 1218973,295
8) X = 1151172,958 Y = 1218975,814
9) X = 1151174,316 Y = 1218968,319
10) X = 1151175,779 Y = 1218967,641
11) X = 1151173,267 Y = 1218962,209
12) X = 1151171,799 Y = 1218962,889
13) X = 1151167,535 Y = 1218953,691
14) X = 1151169,011 Y = 1218953,007
15) X = 1151168,950 Y = 1218948,549
16) X = 1151165,469 Y = 1218949,235
17) X = 1151155,334 Y = 1218927,397
18) X = 1151156,944 Y = 1218926,697
19) X = 1151150,504 Y = 1218912,985
20) X = 1151136,944 Y = 1218915,969
21) X = 1151137,695 Y = 1218919,289
22) X = 1151148,112 Y = 1218916,909
23) X = 1151149,547 Y = 1218923,192
24) X = 1151152,706 V = 1218921,728

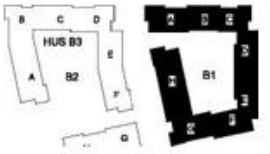


- HOVEDDEL BOLIG, Seksjonering 1 D
  TILLEGGSAREAL Sek. BYGNING
- HOVEDDEL NÆRING, Seksjonering 2 D
  TILLEGGSAREAL NÆRING, BYGNING
- TILLEGGSAREAL NÆRING, GRUNN
  HOVEDDEL ENERGISENTRAL, Seksj. nr. 3
- HOVEDDEL PARKERING, Seksj. nr. 4
- TILLEGGSAREAL PARKERING, BYGNING
- FELLESAREAL
- SJØBODER (=seksj. nr. 5, egen matrikkel)
  EIENDOMSGRENSE

03

B 02.09.2024 - Endret [illegible] nr. - 9, HG0501 er tildelt P [illegible] nr. 9
A 02.10.2023 - Revidert iht. innspill kommentarer fra PBE
REV. DATO | BESKRIVELSE

LOKALISERINGSKART



Frysjaveien 40, 0884 Oslo
Gnr. 59 Bnr. 734

TEGNINGSSTATUS: SEKSJONERING
FORMAT: A2

STORJSLO EIENDOM
Mikkelsta 17, 0153 Oslo

A RCAS arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Schweigaards gate 23 C, III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 20, post@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSNAVN:
Felt B1, Plan U1. etasje

PROSJEKT NR.: 2654 | TEGN./KONTR.DATO: ME/TS29.06.2023 | MÅLT: 1:250

TEGN.NR.: All 7 B1 03
REV.:

SWECO ARCHITECTS AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.03.2024
	202111625 - 63 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ørjan Jonassen	

Adresse:	FRYSJAVEIEN 40 - FELT B	Eiendom:	59/237/0/0
Tiltakshaver:	FRYSJAPARKEN EIENDOM AS	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Frysjaveien 40 - Felt B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for felt B1 som vi mottok 05.03.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for felt B1 inkl. parkering.
Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse: Felt B2 inkl næringslokaler i B1.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- *Blikkenslagerarbeider: Gesimsbeslag på trappehus og mindre diverse pyntebeslag*
- *Klemlister og dekklokk på noen fasader på bakkeplan*
- *Igangkjøring og innregulering av ventilasjons- og klimainstallasjoner*
- *Mangler 2-lag på noen takflater på BT2 og BT3*
- *Oppfylling og igangkjøring (Sanitær, Varme,- og kulde,- og slukkeinstallasjon)*

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2024.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202111625

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Ørjan Jonassen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling bygge- og eiendomssaker
enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
FRYSJAPARKEN EIENDOM AS, c/o Stor-Oslo Eiendom AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO

02.07.2021 14:07:51

USN\BER TSWATO

FORMÅLSGRENSE

BYGGEGRENSE

FELT B2

FELT B1

BESTEMMELSESGRENSE

PRIVAT TAKTERRASSE

FELLES TAKTERRASSE

B3-C B3-D B3-B B3-A B3-E B3-F B2-G B2-H B1-A B1-B B1-C B1-D B1-E B1-F B1-H

1 B1B2 plan 5

1 : 200

FILARKIV:

C:\Users\Bent\Documents\ARK_Frysja B_B1_R20_bent46HXX.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

TEGN.NR.: E-34 REV:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Frysjaparken-FB1
Frysjaveien 40
GNR: 59 BNR: 237

LOKALISERINGSFIGUR:

BYGGHERRE:
STOR-OSLO EIENDOM
Adresse
TLF. Telefon
E-MAIL: E-post

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD FORMAT:

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Plan 5, bygg B1 og B2

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2654	30.06.2021	BSR / TSW	1 : 200

TEGN.NR.: E-34 REV:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

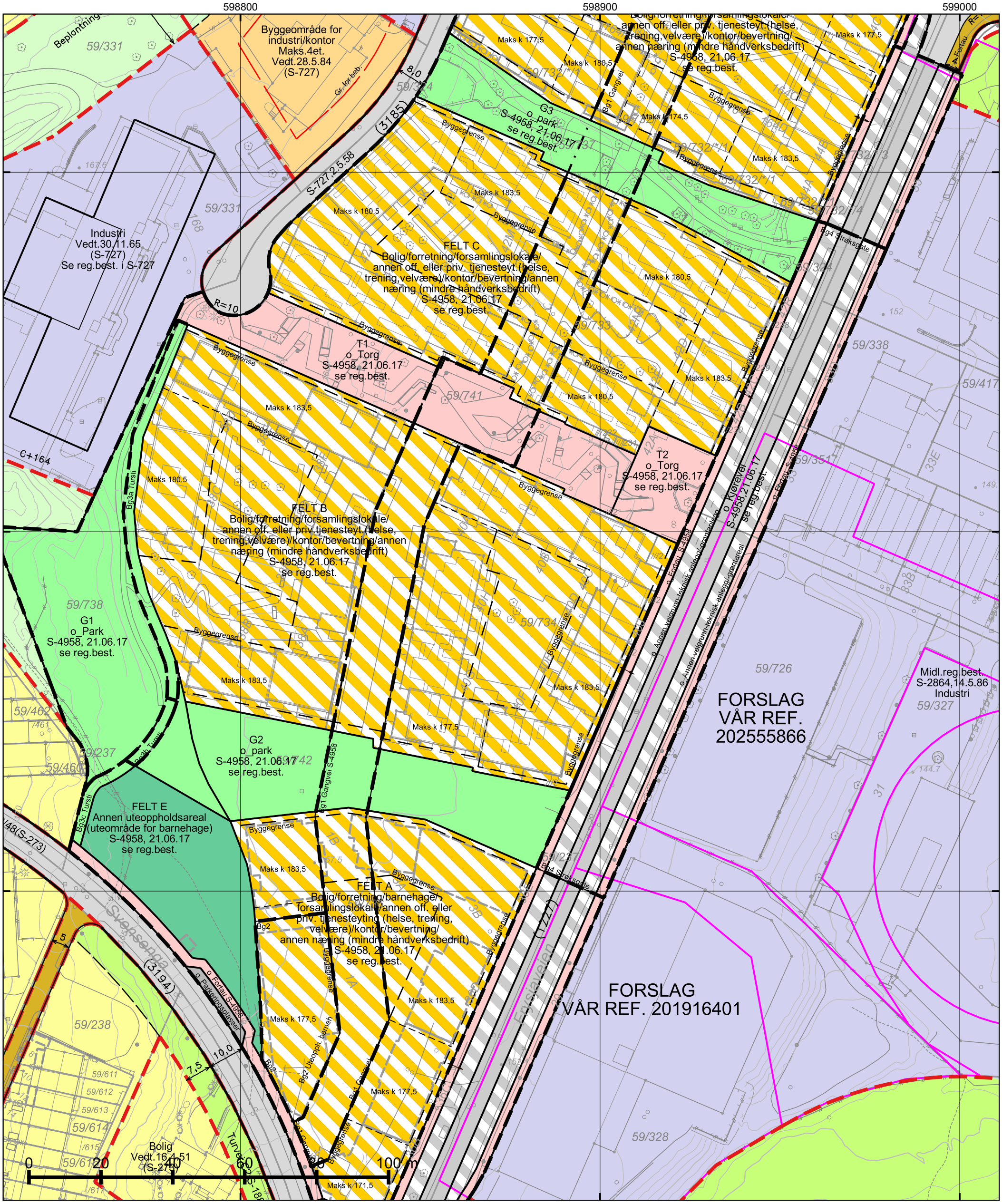
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159692/ 86535448
Adresse: Frysjaveien 40
Gnr/Bnr: 59/734
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). 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.

PlottID/Best.nr: 159692/ 86535448

Adresse: Frysjaveien 40

Gnr/Bnr: 59/734

Deres ref.:

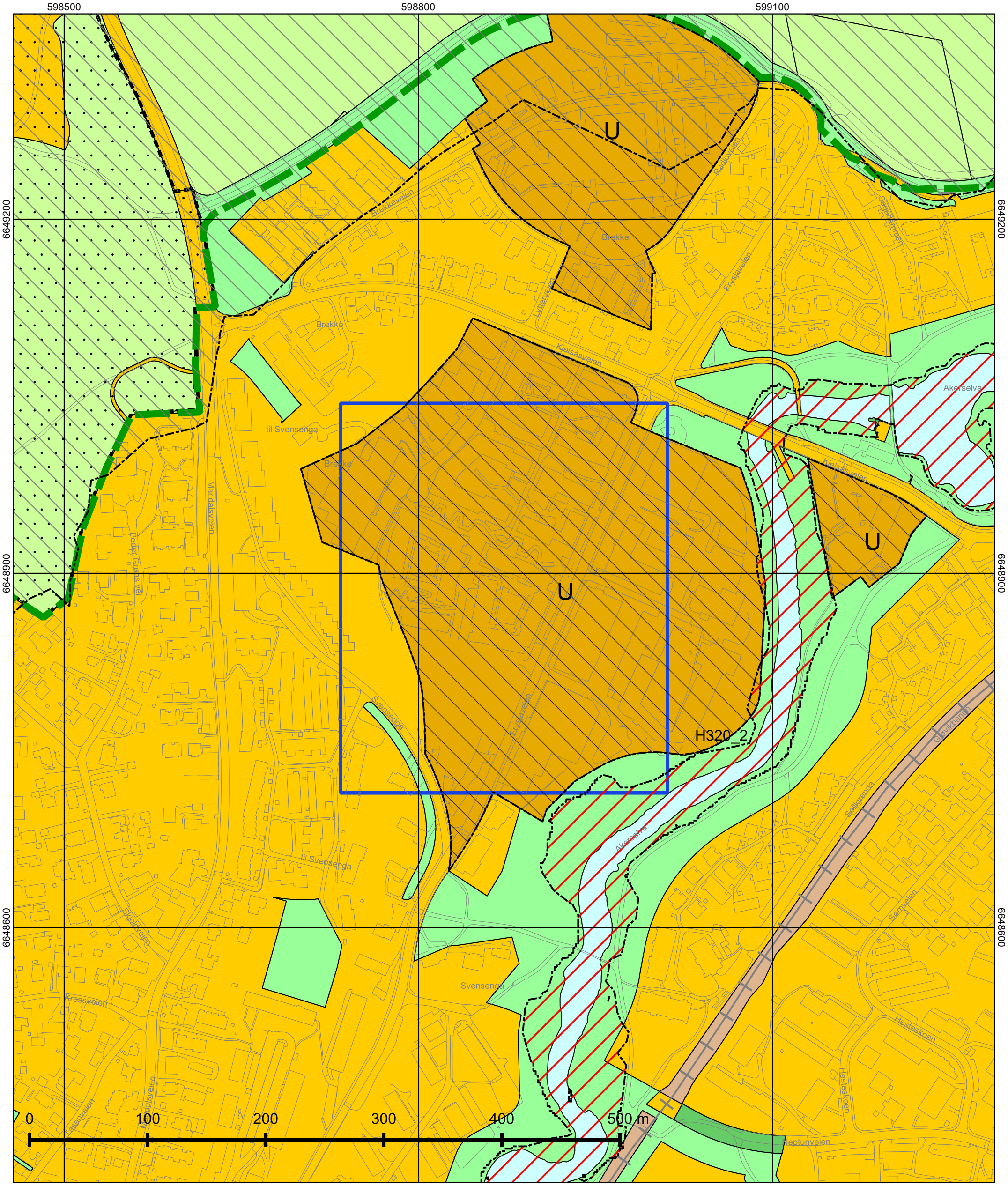
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159692/86535448
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.06.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535448
Deres ref: 9300512

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 59, BNR. 734.

Vi viser til bestilling av 21.06.2026 for eiendom gnr. 59, bnr. 734.

GNR. 59 BNR. 734

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.11.2023.

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

6396 m².

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

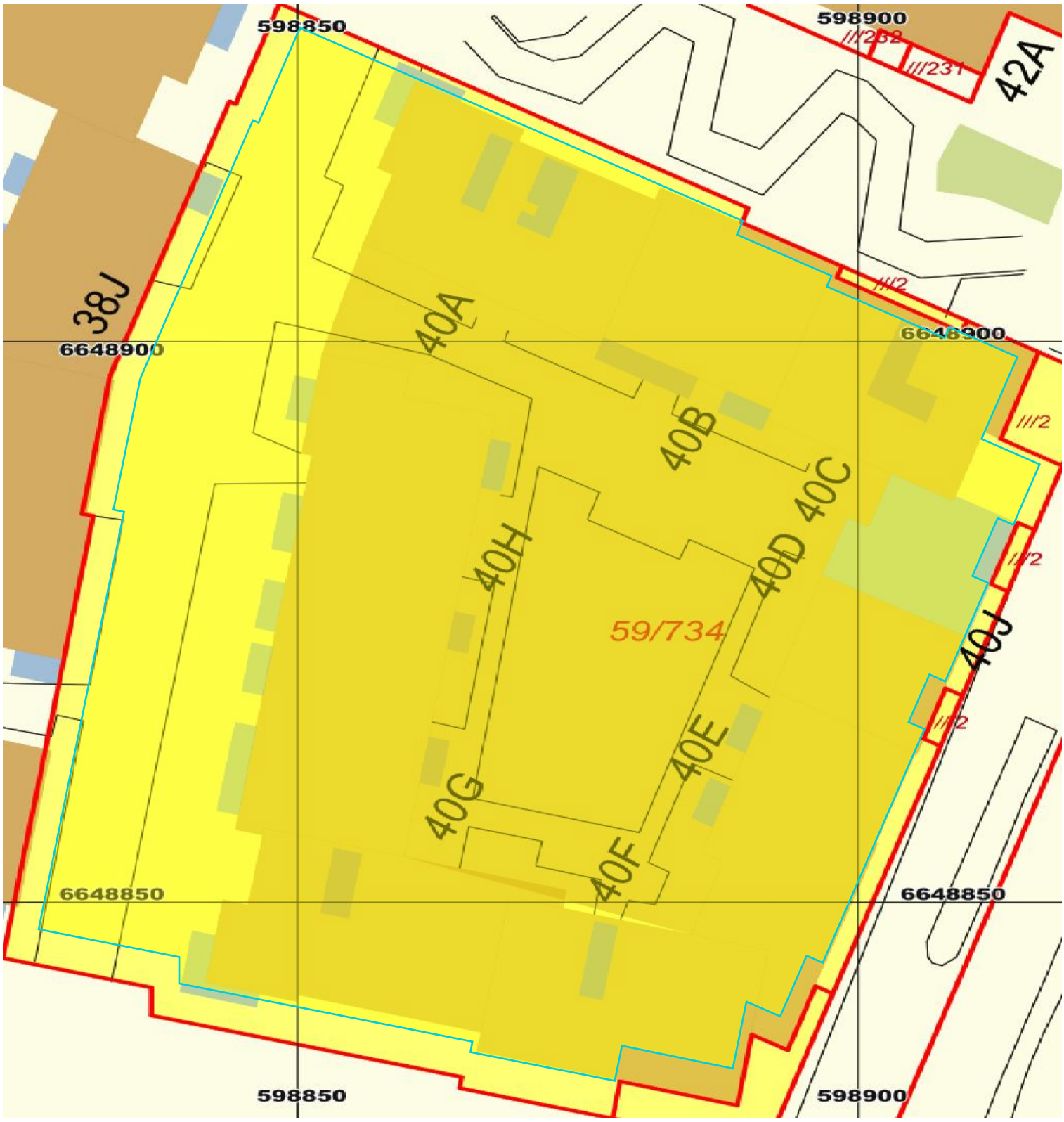
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.