NORDVIK

Frysjaveien 42K

3 soverom | 112 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

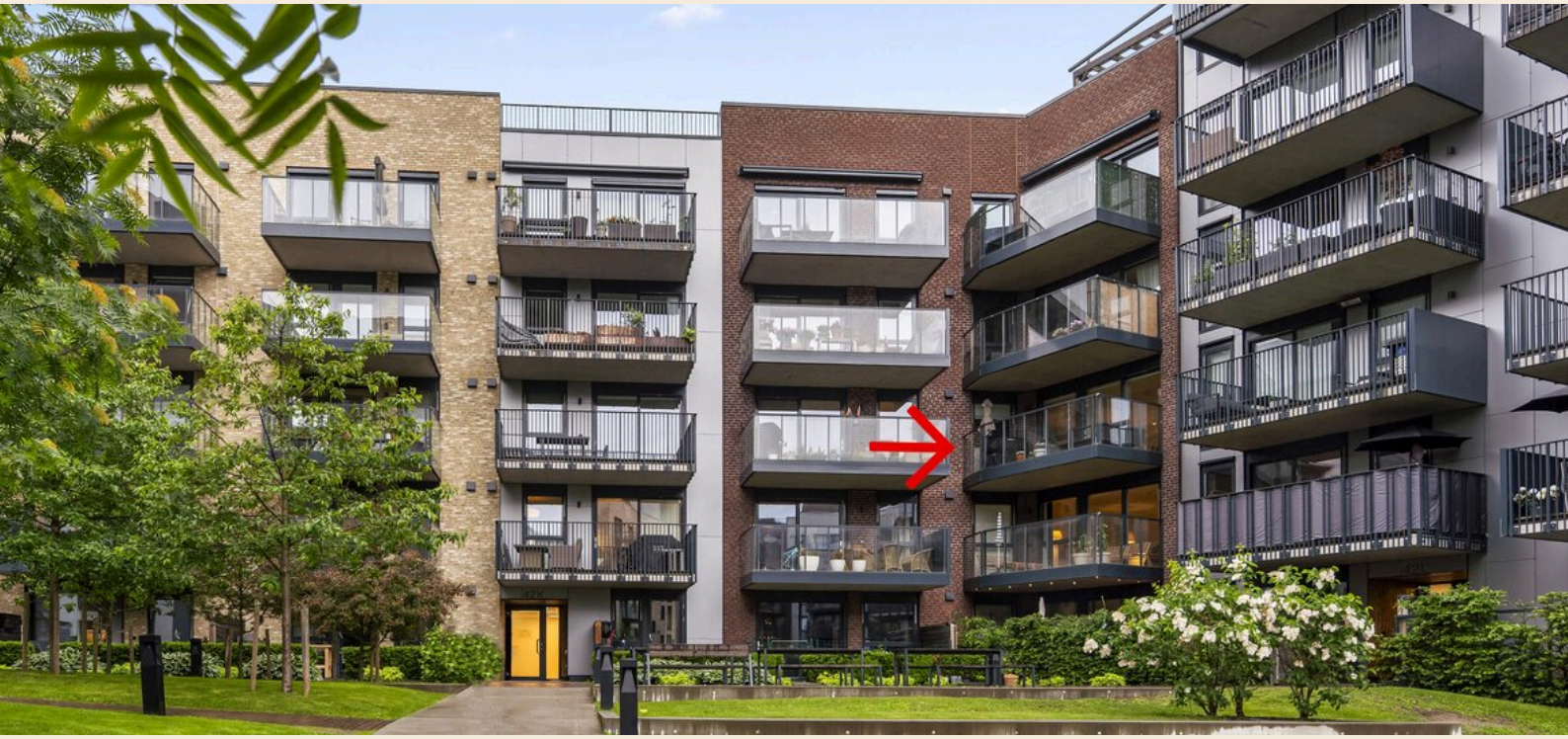
Frysjaveien 42K

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.06.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren 4-roms i 3.etg med balkong på 10m², heis, garasje, 3 sov, 1,5 bad, eget vaskerom og umiddelbar nærhet til marka

Prisantydning	**10 700 000,-**
Omkostninger	**268 590,-**
Totalpris	**10 968 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 963,-**
BRA-i	**112 m²**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og moderne 4-roms fra 2021 med svært god beliggenhet på Frysja. Kort vei til naturskjønne omgivelser med badeplass ved Brekkedammen og flotte turmuligheter i marka.

- Heis
- 3 soverom
- Barnevennlig
- Høy standard
- God takhøyde
- Solrik balkong
- Varmtvann inkl.
- Kjellerbod på 5 m²
- TG1 på alle punkter
- Sentral beliggenhet
- Påkostet eikeparkett
- Minimal bruksslitasje
- Stilrent HTH-kjøkken
- Gangavstand til Nydalen
- Delikat bad, wc og vaskerom
- Garasjeplass med elbil-lader
- Innvendig bod og god skapplass
- Svært gode kollektivforbindelser
- Felles takterrasse, sykkelrom og hobbyrom
- Dagligvare, apotek, treningsrenter og bakeri rett rundt hjørnet

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 112 kvm

Tyder










































beko
BOSCH









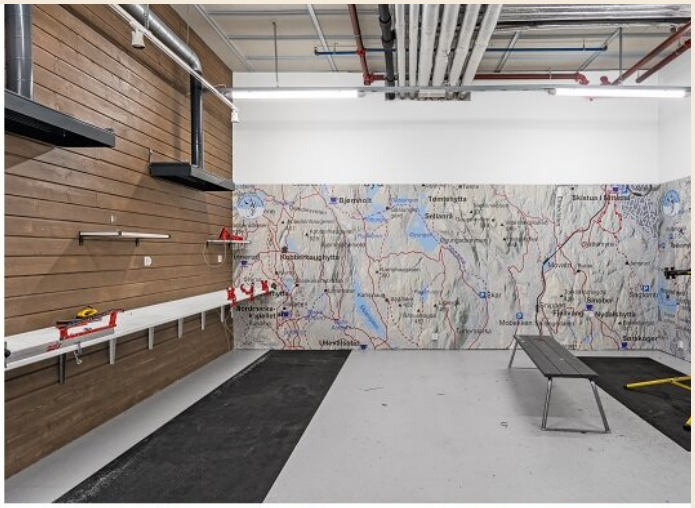


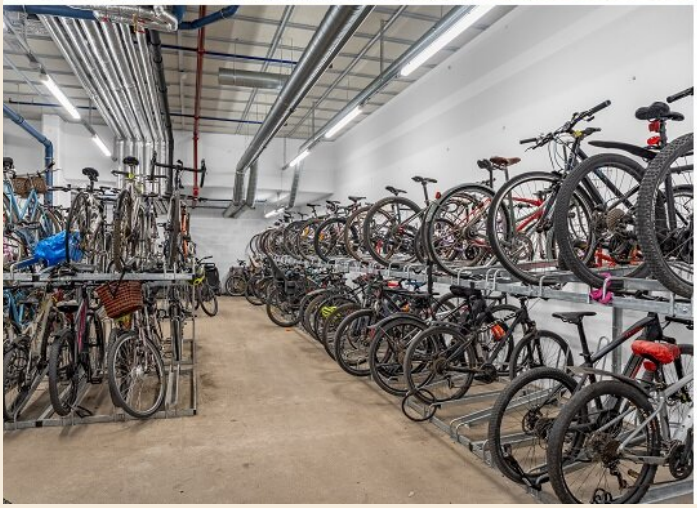


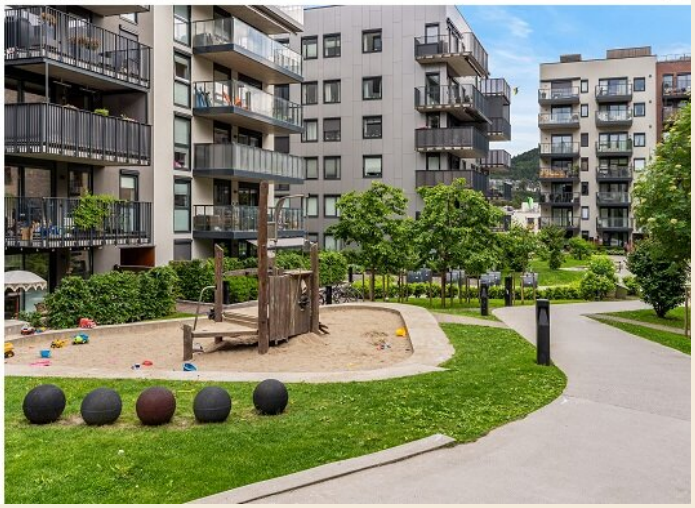




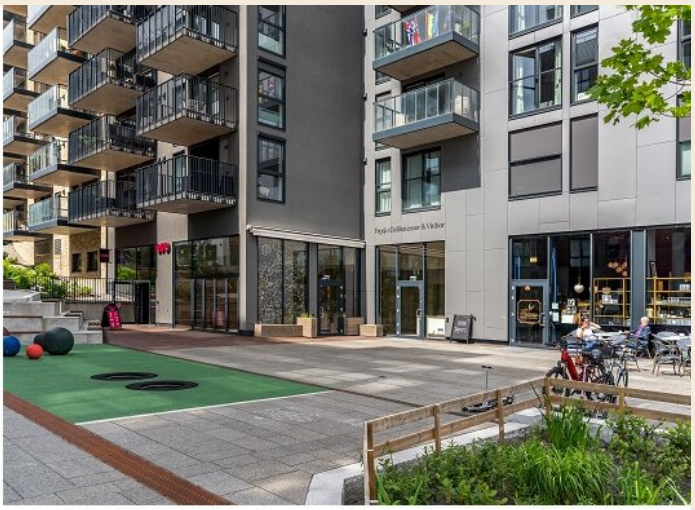


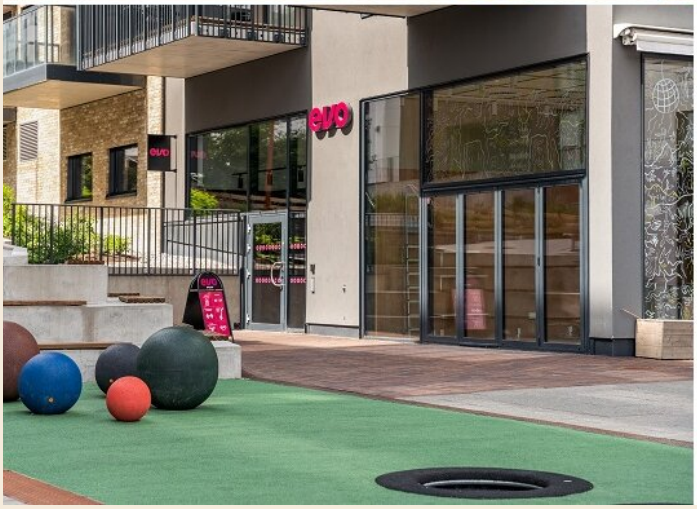







MENY
vitusapotek
FRISØRPIKENE
FRYSJA TORG




evo






Maridalen
Skar
Movatn
Gamle Maridalsveien
Sandermosen
Margareta-kirken
Hammeren
Turvei
Brekke
Du er her
Sentrum










Sentrum 6,9
Maridalen 0,9




OSLO SKISENTER



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0356/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frysjaveien 42K, 0884 OSLO
Gnr 59, bnr 733, snr 170 (ideell andel 1/1) / Gnr 59, bnr 733, snr 234 (ideell andel 1/129) i Oslo kommune

Selgere
Pål Engebø
Ida Åsland

Kjøpesum og omkostninger
10 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
267 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
268 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
281 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 968 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 981 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entré/gang, gang, stue/kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og bod.
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealberegningen er basert på en 3D-skanning av boligen.

Innhold
3.etasje, 112 m² BRA-I: Entré/gang, gang, stue/kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og bod.

En moderne og gjennomført 4-roms selveier fra 2021 med attraktiv beliggenhet i populære Frysjaparken. Leiligheten ligger i 3. etasje og byr på en arealeffektiv planløsning med tre gode soverom, romslig oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning, separat vaskerom, bad og eget gjestetoalett. I tillegg disponerer boligen balkong på ca. 10 m², ekstern bod og parkeringsplass i garasjeanlegg med elbillader. Flere tilvalg og oppgraderinger ble gjort ved oppføring, blant annet oppgradert kjøkken, garderobeløsninger og innvendige overflater.

Entré/gang
Stor entré/gang med god plass til ytterklær og f.eks barnevogn. Porttelefon med video. Mellomgang med plassbygget skyvedørsgarderobe.

Stue

Store vindusflater i stuen og god plass til spisebord med god mulighet for forlengelse. Plisségardiner montert på alle vinduer. God plass til sittegruppe i stuen. Leiligheten er malt i en smakfull og helhetlig fargepalett. Det er for øvrig god takhøyde i de fleste rom. God gulvplass og flere innredningsmuligheter. Pen enstavs eikeparkett som er betydelig påkostet og oppgradert fra standardlevranse i hele leiligheten og gjennomgående lys.

Balkong
Stor overbygget sydvendt balkong på 10 m² med utgang fra stuen. Her er det god plass til utemøbler og hyggelige sittegrupper, og balkongen har hyggelig utsyn fra balkongen mot sameiets pent opparbeidede og bilfrie bakgård. Glassrekkverk, utebelysning og strømuttak samt god plass til grill. Balkongen fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret med sitt overbygg og brede terrassedør.

Kjøkken
Kjøkken i åpen løsning med spisestue og stue. Stilrent HTH-kjøkken betydelig påkostet og oppgradert fra standardleveranse. Delikate fronter og baksplash i trefliser. Integrerte hvitevarer fra Siemens inkluderer kjøle- og fryseskap, stekeovm, induksjonstopp og oppvaskmaskin. God skap- og benkeplass. Balansert ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad samt tilluft til oppholdsrom. Kjøkkenøy med ekstra benkeplass og lagring på begge sider. Kjøkkenøyen er det naturlige samlingspunktet i leiligheten og fungerer som som en fin romdeler mot stuen.

Hovedsoverom
Stort hovedsoverom på ca. 15 m² med god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Lystett plisségardin montert. Rommet har en stor plassbygget skyvedørsgarderobe. Tilluft med balansert ventilasjon. Adkomst til mellomgang.

Soverom II
Soverom II på ca. 9 m² er innredet som barnerom, men har også plass til seng på tvers av rommet (2,22m) og god plass til garderobeskap. Tilluft med balansert ventilasjon. Lystett plisségardin montert.

Soverom III
Soverom III på ca. 7,5 m² med adkomst fra stuen. Rommet er godt egnet som kontor/gjesterom.

Bad
Pent flislagt baderom med downlights, vannbåren gulvvarme, høyskap, servant med skuffer, bred benkeplate og speil med lys. Dusjhjørne med glassdører og armatur med regndusj og hånddusj. Vegghengt wc med innebygget sisterne. Avtrekk med balansert ventilasjon.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med høyskap og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt god plass til skittentøyskurver og annen lagring.

Toalettrom
Separat gjestetoalett med servant og flislagt gulv. Vegghengt wc med innebygget sisterne.

Innvendig bod
Innvendig bod med god plass til lagring samt strømuttak til f.eks fryseskap eller annet.

Bod
Leiligheten har en ekstern bod på ca. 5 m² (nr. 5039) i underetasjen, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering
Det medfølger 1 svært god garasjeplass med el-lader rett ved inngangen til heisen.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Flislagte overflater i wc-rom. Enstavs parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater ved nedsenket himlinger. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde målt til 2,59m i stue/kjøkken
Dører: Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og entré. Skyvedør mot soverom (stue). Profilerte innvendige dører for øvrig.

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser av tre på vegg over benkeskap. Kjøkkenøy med profilerte fronter. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Våtrom:
Våtromskamin fra byggeår med fliser på betong. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
- Vannbåren varme tilknyttet felles varmeanlegg
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer

avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Leiligheten ble oppført i 2021 og samtlige bygningsdeler har fått TG1.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking – Bad, 3. etasje
- Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Hulltaking – Vaskerom, 3. etasje
- Hulltaking er utført i gang. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Parkering
Det medfølger garasjeplass med elbillader (nr. 110) i felles, lukket garasjeanlegg. Tilknyttet ladeabonnement (Elaway), betales månedlig etter forbruk.

Garasjeplassen er tinglyst med ideell andel 1/129 på gnr. 59, bnr. 733, snr. 234 i Oslo kommune.

Modernisering og påkostninger
Følgende tilvalg er i følge eier valgt:
– Oppgradering av kjøkken, kjøkkenøy og alle hvitevarer (unntak av platetopp).
– Oppgradering av blandebatteri (dusj) og dusjhodet.
– Oppgradering av vask i toalettrom.
– 2 stk skyvedørsgarderober.
– Oppgradering av innvendige dører.
– Innvendig gulv.
– Skapinnredning på bad og i vaskerom.
– Maling.
– Spotter i entré og gang.

Sammendrag selgers egenerklæring
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dette skal være oppgitt i salgsoppgave ifm kjøp av leiligheten.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Varsel om reguleringsplanarbeid i Frysjaveien 31 - Utbygging av leiligheter.

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur I betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Øvrige arealer:
- Felles takterrasse.
- Felles sykkelbod m/sykkeldusj.
- Felles smøre/skibod.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 127 cm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf.

eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
A - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes med vannbåren varme i badegulv. Varmtvann kommer fra fellesanlegg. Varmtvann og vannbåren varme på baderom er inkludert a-konto i felleskostnadene. Elektrisk oppvarming for øvrig.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 963,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 963,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: A-konto varmtvann og vannbåren varme med individuell avregning, kollektiv TV Telia og bredbånd (750 Mbps), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, sameiets drifts og vedlikehold, serviceavtaler, strømkostnader til fellesarealer og tekniske installasjoner, styrehonorarer, revisjonshonorarer, forretningsførerhonorarer, felles utenomhusområder, samt filterabonnement til ventilasjonsanlegg.

Felleskostnader fordeler seg slik:
Felleskostnader brøk: kr 3 744,-
Felleskost. likedelt: kr 250,-
Akonto nærvarme: kr 511,-
Internett: kr 229,-
TV: 229,-

Felleskostnader for garasjeplassen kommer i tillegg med kr 159,- pr. mnd.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 4 952,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 313 118,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 161 597,- pr. 2024

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Kikut, orgnr. 928134342

Om sameiet
Sameiet Kikut er et kombinert sameie som består av 234 seksjoner, hvorav 227 boligseksjoner, 5 næringsseksjoner (forretningslokaler), 1 næringsseksjon (varmesentral), 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 59, bnr. 733 i Oslo kommune.

- Det er montert sykkeldusj i sykkelboden i oppgang J.
- Det er installert OBOS-nøkkelen på alle dørene inn fra gården.
- Gode fasiliteter i sameiet som: Felles bod for sykkel/hundevask, smørebod, takterasse, sykkel- og skibod, og byttebod.
- OBOS er forretningsfører.

Boligselskapets vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Selskapet ble registrert i Brønnøysund 15.11.21. Første årsmøte var våren 2022.

Garasjeanlegget består av 129 parkeringsplasser. Av disse ligger 129 p-plasser som egen næringsseksjon, seksjon 234. Parkeringsplasser eies av enkelte seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ingen lån. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 227 153,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 7 424,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe 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 sameiets område
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3739089

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 941 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i moderne Frysjaparken, et populært boligområde mellom Kjelsås og Brekke som kombinerer nærhet til naturen med et bredt utvalg av servicetilbud. Området har utviklet seg til et levende lokalmiljø med dagligvarebutikk, treningssenter, restauranter, kafé, apotek, frisør, dyreklinikk og flere andre servicefunksjoner innen kort gangavstand.

For den aktive byr nærområdet på unike rekreasjonsmuligheter året rundt. Brekkedammen, Frysja og Stilla ligger i nærheten og tilbyr populære bade- og friområder langs Akerselvas øvre løp. Trollvann er et annet yndet utfartssted med badebrygger, bålplasser og flotte turmuligheter. Om vinteren er det kort vei til prepparerte skiløyper i Nordmarka, og på Linderudkollen sørger snøkanoner for gode skiforhold gjennom store deler av sesongen.

Maridalen og Maridalsvannet ligger like ved og byr på naturskjønne omgivelser med et omfattende nettverk av tur- og sykkelstier. Området er kjent for sitt vakre kulturlandskap, historiske severdigheter og flotte utsiktspunkter, noe som gjør det til et populært sted for både mosjon og naturopplevelser.

For ski- og friluftsinteresserte ligger Grefsenkleiva kun en kort tur unna. På toppen finner man Grefsenkollen med spektakulær utsikt over Oslofjorden og byen. Her arrangeres også den populære musikkfestivalen OverOslo.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på MENY i Frysjaparken, som tilbyr et bredt utvalg ferskvarer og spesialprodukter. I tillegg finnes flere nærliggende alternativer som Joker, REMA 1000, Coop Prix og Spar. Ønsker man et enda større handels- og servicetilbud, ligger Storo Storsenter med sine mange butikker, serveringssteder og tjenester kun en kort reise unna.

Området har gode kollektivforbindelser med buss fra Frysja holdeplass i umiddelbar nærhet og trikk fra Kjelsås holdeplass, samt tog fra Kjelsås stasjon innen gangavstand. Dette gir enkel adkomst både til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

For barnefamilier er beliggenheten svært attraktiv med gangavstand til både barne- og ungdomsskole, flere barnehager samt et godt utvalg videregående skoler i nærliggende områder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boliger med næring i 1. etasje datert 03.06.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med

tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anleggsformål, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig/forretning/forsamlingslokale/annen off. eller priv. tjenesteyt. (helse, trening, velvære)/kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift) i reguleringsplan, S-4958, vedtatt 21.06.2017.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Detaljregulering , Frysjaveien 31
Saksnummer: 2025/06515 - Plansak
Beskrivelse/hensikt: Det er varslet detaljregulering for Frysjaveien 31 på Frysja. Planen legger til rette for transformasjon av dagens parkeringsplass til et boligprosjekt med utadrettet næring på gateplan. Planområdet omfatter også tilgrensende offentlige rom, herunder deler av park, torg, allmenning, gangforbindelser og Frysjaveien.

Detaljregulering , Frysjaveien 31
Saksnummer: 2025/06515 - Plansak
Beskrivelse/hensikt: Det pågår reguleringsarbeid for Frysjaveien 29 som legger til rette for transformasjon av dagens industri- og lagerområde til et nytt boligprosjekt med om lag 140 boliger, næringslokaler på gateplan og et nytt nabolagstorg. Planen omfatter ca. 16.000 m² ny bebyggelse og skal bidra til videre utvikling av Frysja som et attraktivt boligområde med gode møteplasser, servicetilbud og offentlige rom.

Detaljregulering , Kjelsåsveien mellom Brekke og Stillatorvet
Saksnummer: 2025/06706 - Plansak
Beskrivelse: Det pågår reguleringsarbeid og forprosjekt for oppgradering av Kjelsåsveien mellom Maridalsveien og Stillatorget. Formålet er å etablere en mer trafikksikker og attraktiv gate med bedre forhold for gående, syklende og kollektivtrafikk. Planen omfatter blant annet oppgradering av fortau, sykkeltilrettelegging, kryssområder, bussholdeplasser og broforbindelsen over Akerselva. Tiltaket er et sentralt grep i den videre utviklingen av Frysja-området og skal bidra til bedre fremkommelighet og sammenhengende forbindelser i bydelen.

Detaljregulering - Maridalsveien mellom Carl Kjelsens vei og Brekke
Saksnummer: 2025/23425 - Plansak
Beskrivelse: Det pågår et forprosjekt og reguleringsarbeid for Maridalsveien mellom Carl Kjelsens vei og Brekke. Planen skal legge til rette for sammenhengende sykkeltrasé, oppgraderte bussholdeplasser, bedre fortau og sikrere kryssløsninger. Det vurderes også tiltak for overvannshåndtering og grønnstruktur. Formålet er å skape en mer trafikksikker og attraktiv forbindelse for gående, syklende og kollektivtrafikk, samt knytte sammen eksisterende og planlagte sykkelanlegg i området.

Området er i vekst og byggearbeider må påregnes. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i plan- og byggarbeider i området.

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

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

301/59/733/170:
05.12.1959 - Dokumentnr: 15099 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1960 - Dokumentnr: 7014 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1965 - Dokumentnr: 4402 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1965 - Dokumentnr: 6942 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1965 - Dokumentnr: 6944 - Best. om

vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1968 - Dokumentnr: 18906 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1979 - Dokumentnr: 12563 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2004 - Dokumentnr: 34525 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. etablering
av avkjørsel/parkering.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktørens for Plan- og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2015 - Dokumentnr: 1121646 - Best. om adkomstrett
Allmennheten har rett til ferdsel
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:733
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2026 - Dokumentnr: 638355 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.10.2021 - Dokumentnr: 1218857 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 170
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 113/18261

02.12.2022 - Dokumentnr: 1372622 - Reseksjonering
Snr: 170
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 113/18261
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9

måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (for boliger over 8 MNOK) kr. 28 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør, fasade og område ca. (direktefaktureres) kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (direktefaktureres) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 174 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. juni 2026

Megler
Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Frysjaveien 42K

Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	743 elever, 37 klasser	12 min 🚶 1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	604 elever, 25 klasser	23 min 🚶 1.6 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	734 elever, 37 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	619 elever, 38 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	5 min 🚗 2.2 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min 🚗 3.8 km

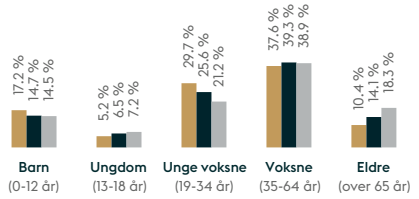
Offentlig transport

Frysja	Linje 25, 54	4 min 🚶 0.3 km
Kjelsås stasjon	Linje RE30, R31	11 min 🚶 0.9 km
Kjelsås	Linje 11, 12	13 min 🚶 1.1 km
Tåsen	Linje 5	5 min 🚗 2.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚗 8.3 km

Barnehager

Stilla barnehage (1-5 år)	38 barn	8 min 🚶 0.7 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 å...	105 barn	12 min 🚶 1 km
Engebråten barnehage (1-5 år)	72 barn	13 min 🚶 1.1 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

⚽ Solligrenda balløkke	7 min 🚶
⚽ Frysja - Sandvolleyballbane	13 min 🚶
🚲 EVO Frysja	2 min 🚶
🚲 Avancia Xpress Kjelsås	3 min 🚶

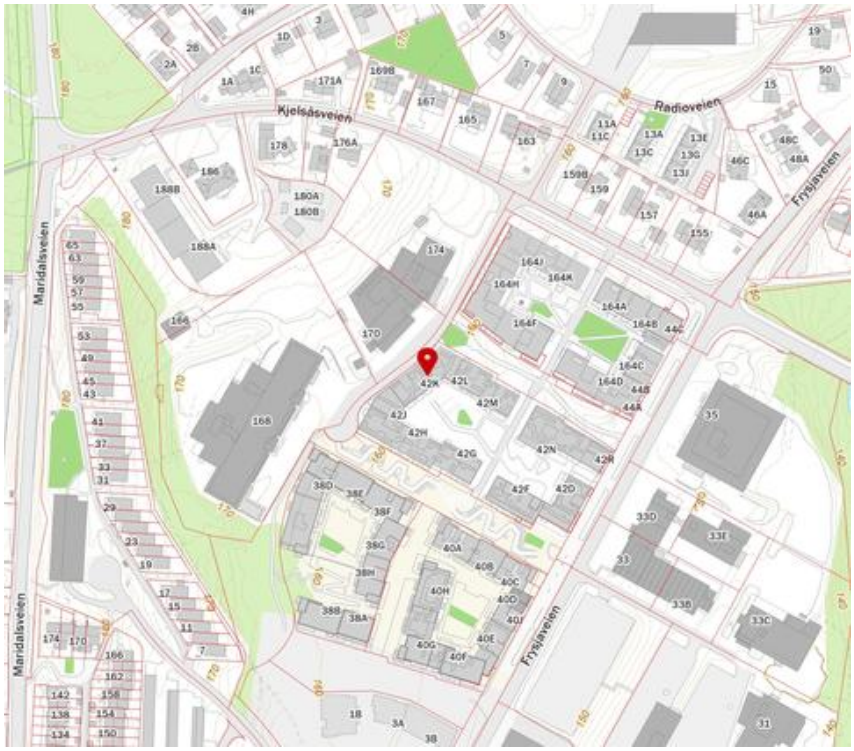
«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FRYSJAVEIEN 42K, 0884 OSLO

Gnr: 59 Bnr: 733 Seksjon: 170
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	04/06/2026
Utskriftsdato:	15/06/2026
Oppdragsnummer:	99638
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4-roms eierseksjon i boligblokk med en eksterne bod i underetasjen.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport, og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert på plassen.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard fra byggeår.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende tilvalg er i følge eier valgt:
– Oppgradering av kjøkken, kjøkkenøy og alle hvitevarer (unntak av platetopp).
– Oppgradering av blandebatteri (dusj) og dusjhodet.
– Oppgradering av vask i toalettrom.
– 2 stk skyvedørsgarderober.
– Oppgradering av innvendige dører.
– Innvendig gulv.
– Skapinnredning på bad og i vaskerom.
– Maling.
– Spotter i entré og gang.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2021, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Pål Engebø og Ida Åsland
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Ida Åsland , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 59 Bnr: 733 Seksjon: 170
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	7941.9 m²
Eierbrøk seksjon:	113 / 18261
Hjemmelshaver:	Pål Engebø og Ida Åsland
Adresse:	Frysjaveien 42K, 0884 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	10/06/2026	signert egenerklæringsskjema datert 09.06.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	03/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2021

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasjen	0	5	0	0
3. etasje	112	0	0	10
Sum bolig:	112	5	0	10
Sum BRA:	117			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasjen		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Vaskerom, Wc, Entré/gang, Gang, Stue/kjøkken, Tre soverom, Bod		

Kommentar areal

Arealberegningen er basert på en 3D-skanning av boligen.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur I betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Øvrige arealer:
- Felles takterrasse.
- Felles sykkelbod m/sykkeldusj.
- Felles smøre/skibod.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV-dokumentasjon er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering: Det er montert plissegardiner på vinduene. TG: 1

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand. Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2020.	
Tilstandsvurdering:	Det er montert lamellgardiner på skyvedøren.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og entré. Skyvedør mot soverom (stue). Profilerte innvendige dører for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken, soverom og gang.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 127 cm.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i bad. Tilknyttet felles varmeanlegg. Fordelerskap montert i bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, vaskerom, wc, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Trefliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy med profilerte fronter. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning fra byggeår. Tilvalg fra byggeår med oppgradering av skapinnredning, kjøkkenøy og hvitevarer (alt unntatt platetopp), ifølge eier.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Flislagte overflater i wc-rom. Enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater ved nedsenket himlinger. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,59 m målt i stue/kjøkken. Himlingshøyde ca. 2,31 m målt i entré.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med profilerte fronter i gang.
Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i hovedsoverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Samsvarserklæring signert av Elektriker gruppen AS og datert 30.08.2021 er fremvist for følgende arbeider:
- Nyinstallasjon i bolig.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Bad (våtromskabin) fra byggeår.
FDV-dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Laminat benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Vaskerom fra byggeår.
FDV-dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Våtromsvegger – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant. Vegg bak skyllekum er flisbelagt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Veggskap med glatt front.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i gang. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 3. etasje

Beskrivelse:	Speil over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 3. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant
Tilstandsvurdering:	Sensor tilknyttet automatisk vannstopper er montert. TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pål Engebø	9578-5999-4-1812966	2026-06-09 15:58:48
Ida Åsland	9578-5995-4-2182750	2026-06-09 17:32:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0356/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frysjaveien 42K, 0884 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Pål Engebø, Ida Åsland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3739089
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dette skal være oppgitt i salgsoppgave ifm kjøp av leiligheten.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Varsel om reguleringsplanarbeid i Frysjaveien 31 - Utbygging av leiligheter.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0356/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ida Åsland	**2026-06-09**	**Pål Engebø**	**2026-06-09**

Identifikasjon

Ida Åsland

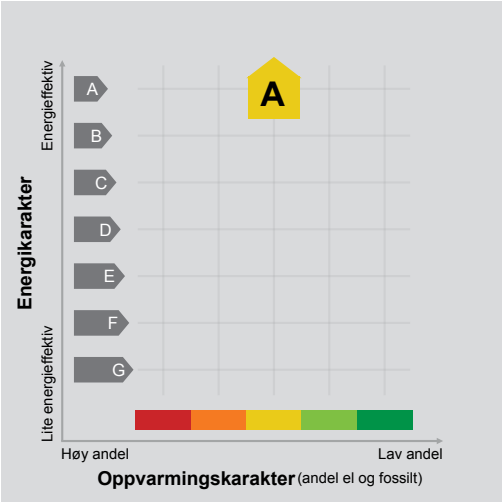
Identifikasjon

Pål Engebø

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET KIKUT
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0884
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	733
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300721199
Merkenummer	Energiattest-2025-210615
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frysjaveien 42K	300721199	H0103	116	0	
Frysjaveien 42K	300721199	H0207	143	0	
Frysjaveien 42K	300721199	H0307	170	0	
Frysjaveien 42K	300721199	H0407	197	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	113 m²
Totalt BRA	113 m²
Oppvarmet luftvolum	294 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	192,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.03.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,56 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,79 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	99 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,89
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,11
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,54
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	4,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,8 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	73,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 426 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	56,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 329 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	56,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 426 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 426 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 426 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	53,8 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0356/26 . Vår ref.: 7977-1-170 Dato: 03.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kikut
Organisasjonsnr:	928134342
Seksjonseier:	Åsland, Ida
Medeier:	Engebø, Pål
Leilighetsnummer:	170
Adresse:	Frysjaveien 42 K, 0884 OSLO
Seksjonsnummer:	170
Gnr.	59
Bnr.	733

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3739089.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Garasje: gnr 59 bnr 733 snr 234: består av totalt 129 plasser. Se vedtektene. Når selger har garasje tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg. Ved salg av garasje må denne tinglyses over på ny eier. Skulle vært tinglyst som ett realsameie men har blitt tinglyst med navn/personnummer. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. varmtvann og oppvarming. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. 30.08. pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på Dersom eier leier garasjeplass fra sameiet kikut og denne skal overføres til kjøper vil det påløpe etableringsgebyr på 850 kr(pris per 2026).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 963,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto nærvarme	511,00	
Internett	229,00	
TV	229,00	
Felleskost. likedelt	250,00	
Felleskostnader brøk	3 744,00	

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:	1 206,-
Fradragsberettigede kostnader:	18,-
Annen formue:	10 755,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Sævareid, e-post: sameiet_kikut@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6 725,– inkl. mva. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7977
SAMEIET KIKUT

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KIKUT

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:
5. mai 2026 kl. 18:00, Frysja 33.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Revisjonsberetningen vil bli ettersendt

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring/tillegg
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KIKUT

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.

Styrets innstilling

Bjørn Sævareid er styreleder

Forslag til vedtak

Bjørn Sævareid 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Uttalelse fra ledelsen 2025.pdf
3. Årsmelding 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Vedtektsendring/tillegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn
For å bevare et trygt, bilfritt og trivelig uteområde har styret i Sameiet Kiut, i samarbeid med de øvrige boligselskapene i Frysjaparken (Frysjalia, Stilla og Ager), etablert felles retningslinjer for åpning av bom og kjøring i gårdsrommet.Målet med ordningen er å:
- ivareta sikkerheten for beboere, særlig barn
- beskytte uteområdene mot slitasje og skader
- sikre et godt og forutsigbart bomiljø
- redusere støy, trafikk og uønsket gjennomkjøring

Hovedregelen er at gårdsrommet er bilfritt, og at åpning av bom kun skjer etter særskilt søknad og godkjenning fra styret. Utrykningskjøretøy, renovasjon og postlevering er unntatt fra bestemmelsen og påvirkes ikke av forslaget. Styret har praktisert tydelige kriterier for når kjøring ikke godkjennes (f.eks. ordinær møbellevering, hvitevarer, innredning og flytting), og når kjøring i særskilte tilfeller kan godkjennes (f.eks. spesialtransport av svært store elementer, arbeid som krever lift eller større kjøretøy eller arbeid i forbindelse med drift og vedlikehold i regi av borettslaget).Ved eventuell godkjenning gjelder strenge sikkerhetsregler, blant annet krav til bemanning, forbud mot rygging, hensyn til utrykning og renovasjon, samt tydelig ansvarliggjøring. For å gjøre flytting og intern transport enklere uten bruk av bil i gårdsrommet, har styret også anskaffet nytt og bedre tilpasset felles utstyr (sekketraller, jekketraller mv.) tilgjengelig i garasjen.Dagens ordning fungerer godt, men er i dag basert på styrevedtak og retningslinjer – ikke vedtekter. Dette innebærer at praksis i prinsippet kan endres av senere styrer uten behandling i årsmøtet.

Formål med vedtektsfesting
Styret ønsker å vedtektsfeste prinsippet om bilfritt gårdsrom for å:
- sikre langsiktig stabilitet og forutsigbarhet
- hindre at praksis endres frem og tilbake mellom ulike styrer
- tydeliggjøre forventninger for nåværende og fremtidige beboere
- sikre lik praksis på tvers av boligselskapene i Frysjaparken
- styrke sikkerhet, bomiljø og kvalitet på felles utearealer

Vedtektsfesting innebærer at eventuelle endringer i hovedprinsippet må behandles av årsmøtet med kvalifisert flertall.

Juridisk ramme
Vedtektsendringer krever vedtak i årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 7-11. Vedtektene kan regulere bruk av fellesarealer så lenge bestemmelsene er saklige, forholdsmessige og ikke urimelig begrenser andelseiernes bruk. Styret vurderer at forslaget oppfyller disse kravene.

Forslag til ny vedtektsbestemmelse
Styret foreslår at følgende bestemmelse inntas som ny pkt 9 i borettslagets vedtekter:§ 3.1

Bilfritt gårdsrom
Borettslagets gårdsrom skal som hovedregel være bilfritt. Kjøring i gårdsrommet tillates kun når det er strengt nødvendig og etter forhåndsgodkjenning fra styret. Bestemmelsen gjelder ikke for utrykningskjøretøy, renovasjon eller postlevering av Posten. Unntak kan blant annet gis for spesialtransport av særlig store eller tunge elementer der alternative løsninger ikke er praktisk mulig og arbeid i forbindelse med nødvendig drift, vedlikehold og anleggsarbeid.

Styrets innstilling
Styrets vurdering

Styret vurderer at forslaget:
- formaliserer en etablert og godt fungerende praksis
- understøtter et trygt og barnevennlig bomiljø
- sikrer langsiktig forutsigbarhet for beboere og styre
- harmonerer med praksis i øvrige boligselskaper i Frysjaparken
- gir nødvendig fleksibilitet for drift og reelle unntak

Forslaget innebærer ingen endring i hvordan gårdsrommet brukes i dag, men en sikring av at dagens ordning også gjelder over tid. Dersom forslaget ikke vedtas, vil dagens regler og praksis fortsatt gjelde som før.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets forslag til nytt pkt 3.1 (9)

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bjørn Sævareid

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

- Christian Thue Bjørndal
- Mette Karlsvik
- Monika Saxenfalk-Eriksen

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

- Martin Jentoft Heggset
- Samira Jonsson

SAMEIET KIKUT
ORG.NR. 928 134 342, KLIENTNR. 7977

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 301 851	8 240 074	9 136 000	9 502 750
Ladeinntekter elbil		296 280	353 009	200 000	200 000
Andre inntekter	3	27 940	313 042	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 626 070**	**8 906 125**	**9 346 000**	**9 702 750**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-45 120	-50 000	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-320 000	-318 624	-350 000
Avskrivninger		-73 814	-73 814	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 477	-17 830	-16 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-299 820	-288 290	-304 500	-318 203
Konsulenthonorar		-55 490	-43 190	-120 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-1 749 173	-1 798 388	-1 434 600	-1 657 695
Forsikringer		-687 012	-631 347	-720 000	-715 000
Kommunale avgifter	8	-2 142 422	-2 111 312	-2 156 250	-2 502 399
Energi/fyring	9	-536 731	-841 652	-910 000	-948 160
TV-anlegg/bredbånd		-1 650 168	-1 580 385	-1 620 000	-1 668 600
Andre driftskostnader	10	-1 936 652	-1 885 017	-1 372 000	-1 463 419
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 557 109**	**-9 636 345**	**-9 021 974**	**-9 710 326**
DRIFTSRESULTAT		**68 962**	**-730 220**	**324 026**	**-7 576**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	160 969	45 639	315 000	15 000
Finanskostnader	12	-2 778	-1 053	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**158 191**	**44 586**	**315 000**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**227 153**	**-685 634**	**639 026**	**7 424**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-685 634		
Til opptjent egenkapital:		227 153	0		

SAMEIET KIKUT
ORG.NR. 928 134 342, KLIENTNR. 7977

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	49 726	123 540
SUM ANLEGGSMIDLER		**49 726**	**123 540**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 803	26 555
Forskuddsbetalte kostnader		107 942	987 728
Andre kortsiktige fordringer	14	3 727	0
Energiavregning	15	637 494	0
Driftskonto OBOS-banken		1 139 280	582 018
Sparekonto OBOS-banken		211 273	835 960
SUM OMLØPSMIDLER		**2 105 518**	**2 432 260**
SUM EIENDELER		**2 155 244**	**2 555 800**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 540 175	1 313 022
SUM EGENKAPITAL		**1 540 175**	**1 313 022**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		221 416	236 775
Leverandørgjeld		393 653	352 145
Energiavregning		0	653 859
SUM KORTSIKTIG GJELD		**615 069**	**1 242 778**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 155 244**	**2 555 800**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Kikut

Bjørn Sævareid Christian Thue Bjørndal Reidar Diderik Haug

Monika Ulvevadet Saxenfalk-Erik Pål-Richard Melin Bernhus

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	6 265 644
Felleskost. likedelt	621 072
Felleskost. likedelt	16 416
Felleskostnader brøk	180 696
Garasje	542 761
Garasje, leieplass inne	42 332
TV/Internett	131 525
TV	721 633
Internett	721 633
Parkering, leieplass ute	49 327
Parkering MC	5 650
Leie/felleskostnader tidl.år	3 161
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 301 851**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering kostnader, varmesentralen	13 090
Nøkler	14 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**27 940**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 580

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-26 477
SUM REVISJONSHONORAR	**-26 477**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-152 834
Drift/vedlikehold VVS	-129 758
Drift/vedlikehold elektro	-29 670
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-338 686
Drift/vedlikehold heisanlegg	-400 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-405 262
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-178 280
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-87 138
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-26 798
Kostnader dugnader	-123
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 749 173**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 495 680
Renovasjonsgebyr	-646 742
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 142 422**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-530 825
Varmesentralen	-5 906
SUM ENERGI / FYRING	**-536 731**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-359 396
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 756
Håndverktøy	-35 584

Diverse utstyr	-21 125
Vaktmestertjenester	-541 313
Vakthold	-9 900
Renhold ved firmaer	-781 994
Snørydding	-79 102
Andre driftskostnader	-45 892
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 580
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-5 697
Øreavrunding	13
Velferdskostnader	-18 524
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 936 652**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 785
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 313
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 003
Andre renteinntekter	131 869
SUM FINANSINNTEKTER	**160 969**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 778
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 778**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gulvvaskemaskin		
Tilgang 2022	248 625	
Avskrevet tidligere	-149 175	
Avskrevet i år	-49 725	
		49 725
Snøfreser		
Tilgang 2023	72 268	
Avskrevet i år	-48 178	
Avskrevet i år	-24 089	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**49 726**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-73 814**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	3 727
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 727**

NOTE 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 691 753
SUM INNTEKTER	**-1 691 753**
KOSTNADER	
Techem	144 764
Administrasjon	168 781
Fjernvarme	2 017 105
SUM KOSTNADER	**2 330 649**
Uoppgjorte avregninger	-1 403
SUM ENERGIAVREGNING	**637 494**

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

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

Til BDO AS

Sted:

Dato:

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for SAMEIET KIKUT for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

_____	_____
Styreleder	Forretningsfører

Årsmelding Kikut

Styret har i perioden fortsatt hatt jevnlige møter med utbygger. Utbygger har i perioden byttet prosjektansvarlig, noe som gjør at vi hat mistet noe av kontinuiteten. Blant annet jobber vi med sikring av FDV etter at reklamasjonsperioden er over.
Styret har også fellesmøter og samarbeid med styrene til våre naboer (Frysjalia, Stilla og Ager) med tanke på tett samarbeid og felles avtaler. F.eks vaktmestertjenester, gartnertjeneste og snøbrøyting. På sikt tenker vi oss muligheten for å danne et vell i hele frysjaparken.

Reklamasjoner på fellesarealene:

Arbeidene med reklamasjoner etter ettårsbefaringen og senere på fellesarealene har pågått i hele 2025 og frem til nå. Fremdriften har fremdeles ikke vært så god som vi kunne ønsket, men den har blitt bedre..

Vi vil fremheve og omtale noen punkter.

- Taklekkasjene i oppg J synes å være funnet. Tilbake stillingen av takterrassen har planlagt oppstart rett over påske 2026
- Taket i garasjen har fremdeles hatt flere lekkasjer som er tettet med injisering av betongen. Ved års skiftet var det tre registrerte lekkasjer. Vi er usikre på om stor Oslo/Veidekke får det tett
- Trappen mot Frysjaveien er forsøkt reparert for 3 gang, men vinteren har avdekket at reparasjonen ikke er tilfredsstillende. Et nytt forsøk vil bli gjort rett etter påske 2026 sammen med de resterende reklamasjonene betongarbeidene rundt avfallsbrønnene
- Stripen av vår eiendom mot Allmenningen ble forsøkt ferdig stilt av utbygger, men ble ikke godkjent av oss. Vi er lovet fortgang i saken over påske 2026.
- Reklamasjonene på elektroentreprisen går veldig tregt
- Reklamasjonen på etasje anvisningen i heisene er ikke ferdigstilt.
    - Her jobber vi med flere alternativer til løsninger eller erstatninger for omprogrammering av heisene som er uforholdsmessig dyrt. Blant annet mulighet for å få etablert gjesteparkering langs Lytterveien. Og bedre skilting av områdene våre. Utbygger har kommet med et forslag (som er i heisen i oppg L) som vi har vært positive til under forutsetning av at totalen blir bra.

Vi har 5 års reklamasjons rett på utførte reklamasjoner, så tilstedeværelse og oppmerksomhet på dette fremover vil være lurt, og bidra til at vi får et best mulig resultat og en god kvalitet på bygget

Avtaler og reforhandlinger

Styret har i perioden også jobbet mye med leverandøravtaler.
Vi har innhentet, oppdatert og strukturert leverandøravtaler og reforhandlet flere av disse.
Vi har blant annet reforhandlet avtale for:

- Strøm

- Forsikring
- Forretningsfører
- Renhold/matteservice
- TV – og internett
- Filterlevering

Totalt har vi hatt en innsparing på ca kr 800 000,- per år.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 7977 **Selskapsnavn:** SAMEIET KIKUT

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET KIKUT

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KIKUT.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L5GHN-YTNL8-2VQL3-J07X2-F27EJ-718BV

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-30 14:11:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L5GHN-YTNL8-2VQL3-J07X2-F27EJ-718BV

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.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KIKUT

Organisasjonsnummer: 928134342
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Frysja 33.

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.

Styrets innstilling
Bjørn Sævareid er styreleder

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Sævareid 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 protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Ellen Østberg og David Sommerseth er valgt.
>
> ✓ **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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000

✓ **Vedtatt. Styrets forslag er vedtatt mot 4 stemmer.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 350 000

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Vedtektsendring/tillegg

Bakgrunn
For å bevare et trygt, bilfritt og trivelig uteområde har styret i Sameiet Kiut, i samarbeid med de øvrige boligselskapene i Frysjaparken (Frysjalia, Stilla og Ager), etablert felles retningslinjer for åpning av bom og kjøring i gårdsrommet.Målet med ordningen er å:
- ivareta sikkerheten for beboere, særlig barn
- beskytte uteområdene mot slitasje og skader
- sikre et godt og forutsigbart bomiljø
- redusere støy, trafikk og uønsket gjennomkjøring

Hovedregelen er at gårdsrommet er bilfritt, og at åpning av bom kun skjer etter særskilt søknad og godkjenning fra styret. Utrykningskjøretøy, renovasjon og postlevering er unntatt fra bestemmelsen og påvirkes ikke av forslaget. Styret har praktisert tydelige kriterier for når kjøring ikke godkjennes (f.eks. ordinær møbellevering, hvitevarer, innredning og flytting), og når kjøring i særskilte tilfeller kan godkjennes (f.eks. spesialtransport av svært store elementer, arbeid som krever lift eller større kjøretøy eller arbeid i forbindelse med drift og vedlikehold i regi av borettslaget).Ved eventuell godkjenning gjelder strenge sikkerhetsregler, blant annet krav til bemanning, forbud mot rygging, hensyn til utrykning og renovasjon, samt tydelig ansvarliggjøring. For å gjøre flytting og intern transport enklere uten bruk av bil i gårdsrommet, har styret også anskaffet nytt og bedre tilpasset felles utstyr (sekketraller, jekketraller mv.) tilgjengelig i garasjen.Dagens ordning fungerer godt, men er i dag basert på styrevedtak og retningslinjer – ikke vedtekter. Dette innebærer at praksis i prinsippet kan endres av senere styrer uten behandling i årsmøtet.

Formål med vedtektsfesting
Styret ønsker å vedtektsfeste prinsippet om bilfritt gårdsrom for å:
- sikre langsiktig stabilitet og forutsigbarhet
- hindre at praksis endres frem og tilbake mellom ulike styrer
- tydeliggjøre forventninger for nåværende og fremtidige beboere
- sikre lik praksis på tvers av boligselskapene i Frysjaparken

- styrke sikkerhet, bomiljø og kvalitet på felles utearealer
Vedtektsfesting innebærer at eventuelle endringer i hovedprinsippet må behandles av årsmøtet med kvalifisert flertall.

Juridisk ramme

Vedtektsendringer krever vedtak i årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 7-11. Vedtektene kan regulere bruk av fellesarealer så lenge bestemmelsene er saklige, forholdsmessige og ikke urimelig begrenser andelseiernes bruk. Styret vurderer at forslaget oppfyller disse kravene.

Forslag til ny vedtektsbestemmelse

Styret foreslår at følgende bestemmelse inntas som ny pkt 9 i borettslagets vedtekter:§ 3.1

Bilfritt gårdsrom
Borettslagets gårdsrom skal som hovedregel være bilfritt. Kjøring i gårdsrommet tillates kun når det er strengt nødvendig og etter forhåndsgodkjenning fra styret. Bestemmelsen gjelder ikke for utrykningskjøretøy, renovasjon eller postlevering av Posten. Unntak kan blant annet gis for spesialtransport av særlig store eller tunge elementer der alternative løsninger ikke er praktisk mulig og arbeid i forbindelse med nødvendig drift, vedlikehold og anleggsarbeid.

Styrets innstilling

Styrets vurdering

Styret vurderer at forslaget:
- formaliserer en etablert og godt fungerende praksis
- understøtter et trygt og barnevennlig bomiljø
- sikrer langsiktig forutsigbarhet for beboere og styre
- harmonerer med praksis i øvrige boligselskaper i Frysjaparken
- gir nødvendig fleksibilitet for drift og reelle unntak

Forslaget innebærer ingen endring i hvordan gårdsrommet brukes i dag, men en sikring av at dagens ordning også gjelder over tid. Dersom forslaget ikke vedtas, vil dagens regler og praksis fortsatt gjelde som før.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar styrets forslag til nytt pkt 3.1 (9)
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Sævareid

Følgende stilte til valg:
Bjørn Sævareid

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Thue Bjørndal
Mette Karlsvik

Følgende stilte til valg:
Christian Thue Bjørndal
Mette Karlsvik
Monika Saxenfalk-Eriksen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Jentoft Heggset
Samira Jonsson

Følgende stilte til valg:
Martin Jentoft Heggset
Samira Jonsson

Vedtekter

Sameiet Kikut, org. nr. 928 134 342

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 05.05.2026)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kikut. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.10.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 227 boligseksjoner, 5 næringsseksjoner (forretningslokaler), 1 næringsseksjon (varmesentral), 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 59, bnr. 733 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- parkeringsplasser (tilleggsareal til næringsseksjon i garasjekjeller)
- private uteareal
- annet slik som angitt på seksjoneringstegningene

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon parkering fastsettes en vektet sameierbrøk basert på areal/evt antall p-plasser som inngår i seksjonen.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Boligseksjonene har sammen evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1.

Eneretten for boligseksjonene gjelder bla boligdelens fasader, felles takterrasser, utomhusarealer med atrium/indre gårdsrom, Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg, og funksjoner som i det vesentligste eller bare betjener boligseksjonene

Næringsseksjoner (lokaler) har sammen evigvarende enerett til benytte den delen av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1.

Eneretten for næringsseksjoner (lokaler) gjelder bla næringslokalenes fasader, arealer ved forretningsinngang, avfallsrom, tekniske rom og anlegg og funksjoner som i det vesentligste eller bare betjener næringsseksjoner (lokaler).

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(9) Borettslagets gårdsrom skal som hovedregel være bilfritt. Kjøring i gårdsrommet tillates kun når det er strengt nødvendig og etter forhåndsgodkjenning fra styret. Bestemmelsen gjelder ikke for utrykningskjøretøy, renovasjon eller postlevering av Posten. Unntak kan blant annet gis for spesialtransport av særlig store eller tunge elementer der alternative løsninger ikke er praktisk mulig og arbeid i forbindelse med nødvendig drift, vedlikehold og anleggsarbeid.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Garasje - biloppstillingplasser

4-1 Organisering

Garasjeanlegget består av 129 parkeringsplasser. Av disse ligger 129 p-plasser som egen næringsseksjon (beboerparkering), seksjon 234

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser eies av enkelte seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne.
Ideell eierandel til p-plass fritt omsettes til eier av boligseksjon eller andel innenfor utbyggingsområdet Frysjaparken FELT A-D gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX

Parkeringsplassen kan fritt leies ut til eier av boligseksjon eller andel innenfor utbyggingsområdet Frysjaparken FELT A-D, og til selskap som driver med bildelingsordning. Parkeringsplass kan også leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter vedlegg X, jfr disse vedtekters punkt 11-5

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av næringsseksjon parkering, jfr vedtektenes pkt 11-5.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader innbetales til Sameiet Kikut, se vedtektenes punkt 11-5 og vedtekter for næringsseksjon (beboerparkering) vedlegg 2.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler
Garasjeanlegget har anlegg for elbillading for minimum 50 p-plasser maksimum 54 p-plasser. Det er etablert system med laststyring.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte som disponerer p-plass. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner eller konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/terrasser.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Næringsseksjoner (lokaler) skal for egen regning sørge for utskifting og vedlikehold av egne vinduer og ytterdør til næringsseksjon lokaler.

(13) Næringsseksjon (varmesentral) skal selv utføre og bekoste drift og vedlikehold av areal som inngår i næringsseksjonen med installasjoner og tekniske anlegg som er installert særskilt for denne, se også vedtektenes punkt 6.1

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Sameiet skal også sørge for snømåking og strøing mv. på intern gangvei mellom feltet og allmenning med brannoppstillingplass, som vist på vedlegg XX

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/private terrasser, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til enerett til bruk, jfr vedtektenes punkt 3.1.8 skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader til utskifting av vinduer og ytterdører til boligseksjonene, konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/terrasser for boligseksjonene, kostnader til vann- og avløp og renovasjon for boligseksjonene skal dekkes av boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

Hver næringsseksjon (lokaler) skal for egen regning dekke kostnader til egen renovasjon og vann- og avløp og vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører tilhørende respektive næringsseksjon.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med styrehonorar (inkl arb.avg), forretningsførerhonorar, revisjonshonorar og andre administrasjonskostnader, fordeles med lik andel pr seksjon, unntatt seksjon 234 (parkering)

Kostnader til nærvamevarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Næringsseksjon parkering skal kun dekker kostnader til garasjeanlegg slik det fremkommer av vedtektenes pkt 4-4, jfr pkt 11-5

Næringsseksjon (varmesentral) skal for egen regning dekke kostnader forbundet med areal som inngår i næringsseksjonens arealer med varmepumpe, geobrønner, tekniske anlegg og installasjoner installert særskilt for denne. Næringsseksjon (varmesentral) skal dekke sin forholdsmessige del av sameiets kostnader til styrehonorar (inkl arb.avg), forretningsførerhonorar, revisjonshonorar og andre administrasjonskostnader i sameiet. Næringsseksjon Varmesentral skal ikke belastes for øvrige felleskostnader.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Ved kostnadsfordeling mellom ulike typer næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

Eierne av næringsseksjonene har stemmerett med et antall stemmer omregnet etter bruksenhetens areal i forhold til boligseksjonene.

Næringsseksjonene nr. XXX-XXX har totalt XX stemmer og boligseksjonene har totalt XXX stemmer, til sammen XXX stemmer. Næringsseksjon (parkering) og næringsseksjon (varmesentral) har ikke stemmerett.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner (lokaler) og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjoner (lokaler)

Liste over stemmetall vedlegges vedtektene.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon parkering, seksjonsnr 234
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon parkering, seksjonsnr 234

P-plasser i garasjeanlegget utgjør næringsseksjon nr 234 , med tilleggsdeler. Næringsseksjon (parkering) seksjonsnr XX organiseres som ett tingsrettslig sameie (Frysjaparken C Garasjesameie) mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon (parkering) snr.234 fastsetter utbygger egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv. Disse ansees som tiltredt ved kjøp av p-plass i prosjektet Frysjaparken C.

Styret i Sameiet Kikut er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon (parkering) snr 234. Styret i Sameiet Kikut utgjør styret i næringsseksjon (parkering) snr. 234 (Frysjaparken C Garasjesameie) med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon (parkering) snr 234 velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Sameiet Kikut sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 234 betale utgifts bidrag, iht hver p-plass som disponeres, til Sameiet Kikut. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon (parkering) nr 234 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Sameiet Kikuts regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon (parkering) snr. 234 skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon (parkering) snr 234.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele p-plasser på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig. Utbygger vil eier og disponere ideelle eierandeler til p-plass som ikke er solgt.

11-6 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon (varmesentral) seksjonsnr 233
Det er på eiendommen etablert en varmesentral med tilhørende energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur, basert på bergvarme. Det tekniske rommet hvor varmesentralen er plassert utgjør bruksenheten til seksjon (seksjon 233).

Eier av varmesentralen er gitt 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.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eieren av seksjon 233 kan tilby. Eiere av de øvrige seksjonene 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 sameiet kjøpe seksjon 233 med alle tilhørende rettigheter og forpliktelser. Opprinnelig eier av seksjonen 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 seksjon 233 skal for egen regning dekke drifts – og vedlikeholdskostnader knyttet til varmesentralen og tilhørende infrastruktur.

De øvrige seksjonseierne skal gi eier av seksjon 233 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 seksjon 233, innenfor de andre seksjonene, eller i sameiets fellesareal.

Eier av seksjon 233 skal gjøre eventuelle kjøpere av seksjonen oppmerksom på de rettigheter og forpliktelser som fremgår av disse vedtektene.

Endring av nærværende vedtektsbestemmelse krever samtykke fra eier av seksjon 233. Alle de beskrevne rettighetene kan tinglyses i samtlige av sameiets seksjoner. Kostnader i forbindelse med eventuell tinglysing bæres av eier av seksjon 233.

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

11-7 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». Sameiet Kikut 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 Sameiet Kikut har rett og plikt til medlemskap i denne.

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

11-8 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 C er planlagt utbygd med ca 225 boliger, ca 4-5 næringsseksjoner, varmesentral og med underjordisk p-kjeller. Utbygger Frysjaparken Utvikling AS/Frysjaparkern 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 (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) 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".

HUSORDENSREGLER

For
SAMEIET KIKUT

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 07.12.21, 01.06.2022.

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet 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 sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

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 mellom kl 07.00 og 19.00 på hverdager og kl 09.00 og 19.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen, lekeområder eller garasje. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger, korridorer eller garasje.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier 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.

Kjøring og leveranser i bakgården er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret.

§ 4. 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 lilla, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. 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.

§ 5. 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.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

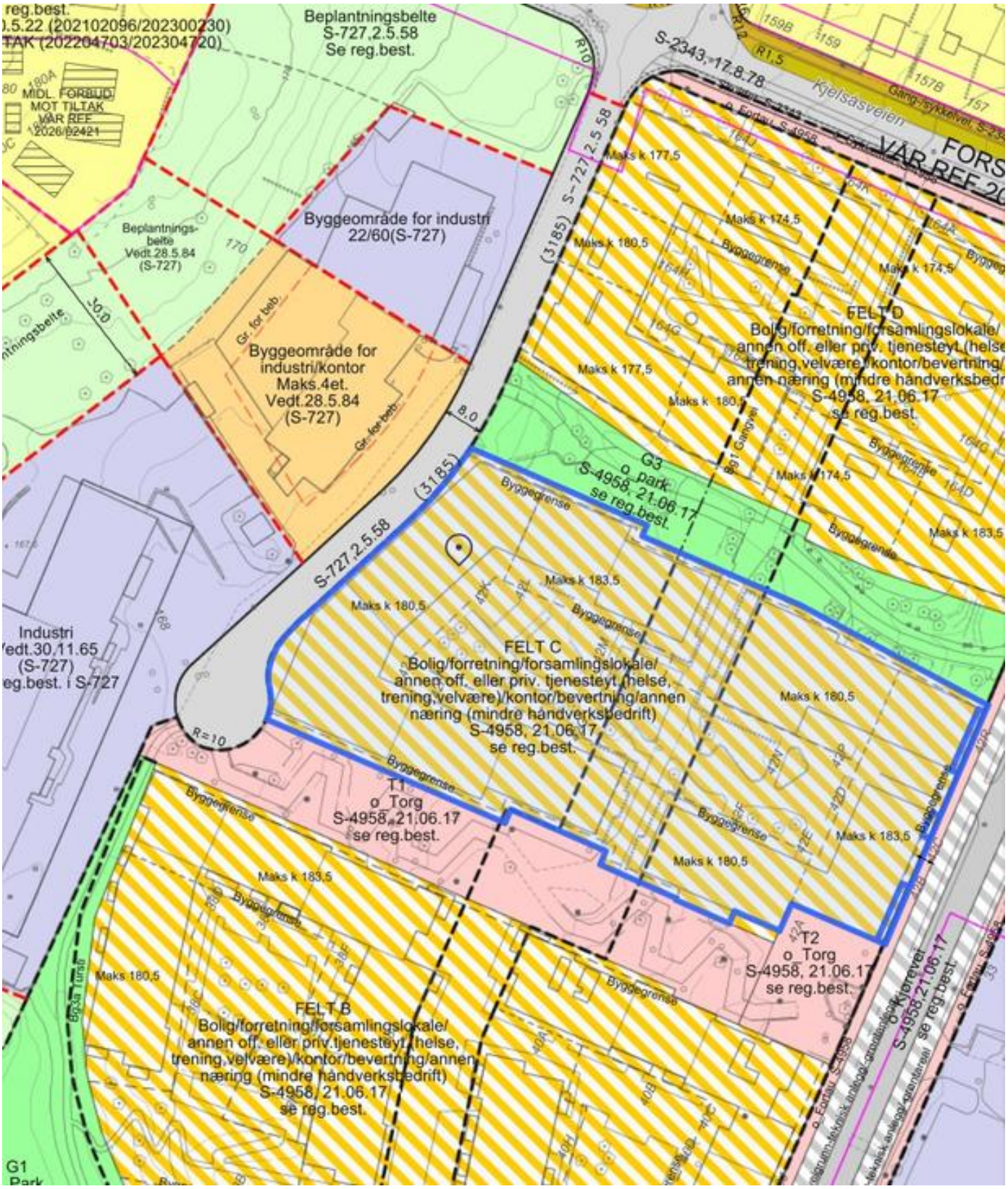
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte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

§ 9. 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.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.


Beplantningsbelte
S-727,2.5.58
Se reg.best.
MIDL. FORBUD MOT TILTAK VÅR REF 2026/02421
Beplantnings-belte Vedt.28.5.84 (S-727)
Byggeområde for industri 22/60(S-727)
Byggeområde for industri/kontor Maks.4et. Vedt.28.5.84 (S-727)
Gr. for beb.
30,0
8,0
S-2343, 17.8.78
Kjelsåsveien
Gang-/sykkelvei S-2343
FELT D
Bolig/forretning/forsamlingslokale/ annen off. eller priv. tjenesteyt.(helse, trening,velvære)/kontor/bevertning/ annen næring (mindre håndverksbedrift)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
G3
o_park
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
FELT C
Bolig/forretning/forsamlingslokale/ annen off. eller priv. tjenesteyt.(helse, trening,velvære)/kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
T1
o_Torg
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
T2
o_Torg
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
FELT B
Bolig/forretning/forsamlingslokale/ annen off. eller priv.tjenesteyt.(helse, trening,velvære)/kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift)
S-4958, 21.06.17
se reg.best.
Industri
Vedt.30,11.65
(S-727)
reg.best. i S-727
Byggegrense
Maks k 177,5
Maks k 174,5
Maks k 180,5
Maks k 183,5
R=10
R12
R1,5
(3185)
S-727 2.5.58

Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.06.2025
	201812598 - 133 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tone Firing	

Adresse:	FRYSJAVEIEN 42 A-R	Eiendom:	59/733/0/0
Tiltakshaver:	FRYSJAPARKEN EIENDOM AS	Søker:	A-LAB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Frysjaveien 42 A-R

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boliger med næring i 1. etasje - Felt C, mottatt 28.01.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201812598			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	14.08.2018	1/8
Landskapsplan	LA100	31.08.2018	1/11
Helhetsplan takterrasse	LA120	31.08.2018	1/12
Plan trafo	A-1K0	04.09.2018	1/13
Avkjørselsplan	D-05	20.06.2019	17/34

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

Adkomst brann og avfall	LA 110	19.06.2019	17/36
Vekstjordtykkelse	LA 111	19.06.2019	17/37
Plan 2. etasje	A-120	16.12.2019	44/11
Plan 3. etasje	A-130	16.12.2019	44/12
Plan 4. etasje	A-140	16.12.2019	44/13
Plan 5. etasje	A-150	16.12.2019	44/14
Plan 6. etasje	A-160	16.12.2019	44/15
Plan 7. etasje	A-170	16.12.2019	44/16
Plan 8. etasje	A-180	16.12.2019	44/17
Plan 9. etasje	A-190	16.12.2019	44/18
Takplan	A-1T0	16.12.2019	44/19
Snitt A-A og D-D	A-210	16.12.2019	44/20
Snitt BB og CC	A-220 2	16.12.2019	44/21
Fasade mot nord (parkdrag G3)	A-310	25.11.2019	44/22
Fasade mot vest (Lytterveien)	A-340	25.11.2019	44/25
Fasade gårdsrom mot sør	A-350	25.11.2019	44/26
Fasade gårdsrom indre akse mot øst	A-360	25.11.2019	44/27
Fasade gårdsrom mot nord	A-370	25.11.2019	44/28
Fasade gårdsrom indre akse mot vest	A-380	25.11.2019	44/29
Plan 01 utsnitt næring	A-C-79-00-02	26.11.2021	84/13
Fasade syd	A-330	02.02.2022	84/14
Plan 1 etasje	A-110	15.12.2023	121/9

Plan 1 etasje utsnitt	A-C-79-00-06	15.12.2023	121/10
Fasade mot øst	A-320	31.01.2024	121/11

Andre forhold

Ansvarlig søker bekrefter at torg T1 og T2, samt grøntdraget G3 er opparbeidet i henhold til gjeldende planer og godkjent prosjektering. Vi har stilt vilkår om bekreftelse fra Bymiljøetaten (BYM) på at allmenningen T1, T2 og parkdraget G3 er overtatt av BYM, jf. rekkefølgekravet i planen. Det gjenstår formelle overtakelsesprosedyrer.

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse, og legger til grunn at bekreftelsen på overtakelse sendes inn i forbindelse med søknad om ferdigattest i saksnummer 201918789 (torg T1 og T2) og saksummer 201803197 (Grøntdrag G3). Intensjonene bak bestemmelsene i reguleringsplanen er ivaretatt.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 28.01.2025.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Tone Firing - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

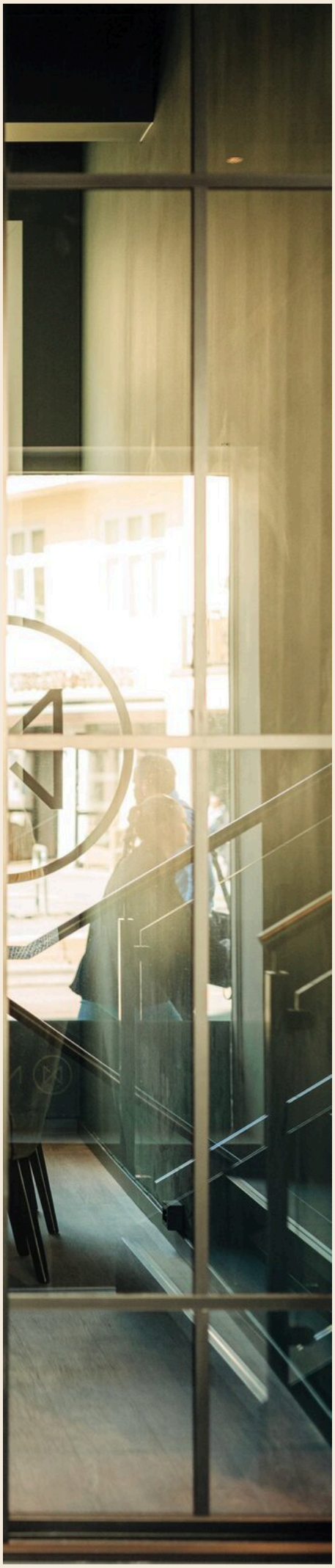
Kopi til:
FRYSJAPARKEN EIENDOM AS, c/o Stor-Oslo Management AS, Kirkegata 17, 0153 OSLO

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0356/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frysjaveien 42K 0884 OSLO
Matrikkel: Gnr 59, bnr 733, snr 170 (ideell andel 1/1) / Gnr 59, bnr 733, snr 234 (ideell andel 1/129) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nikola Gresko

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
n.gresko@nordvikbolig.no
906 10 852