NORDVIK

# Olav Kyrres gate 13

1 soverom | 57 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Olav Kyrres gate 13

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 53 | Om boligen |
| 64 | Nabolagsprofil |
| 65 | Tilstandsrapport |
| 85 | Egenerklæringsskjema |
| 90 | Andre vedlegg |
| 152 | Vedlegg |
| 153 | Kontaktinfo |
| 156 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 159 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 160 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 10.04.2026

# Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 2-roms med balkong på 6 kvm. Vinterhage. Bad modernisert 2025. Beliggenhet innerst i blindvei

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 500 000,-** |
| Omkostninger | **139 380,-** |
| Totalpris | **5 639 380,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 233,-** |
| BRA-i | **57 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1987** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Olav Kyrres gate 13 - en romslig og innbydende 2-roms leilighet med attraktiv, intern beliggenhet i byggets 1. etasje. Boligen fremstår som moderne, stilren og er godt vedlikeholdt og smakfullt innredet med pent materialvalg. Leiligheten har en romslig stue med gode møbleringsmuligheter, et komfortabelt soverom og et oppgradert bad. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 6 kvm. samt en praktisk vinterhage som i har vært benyttet som kontor.

Kort fortalt:

- God og romslig planløsning
- Pent baderom modernisert i 2025
- Balkong på 6 kvm og vinterhage på 4 kvm
- Luftig soverom med garderobeløsning samt innevndig bod
- Rikelig med lysinnslipp fra store vindusflater
- Boligen ligger innerst i en blindvei og har flott utsyn og usjenert over grøntareal

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 64 kvm




Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.












LIVING IN STYLE
































INTERIOR DETAILS








13
PRIVAT OMRÅDE
P




Frognerkilen
Bestumkilen 0,6 km
Paradisbukta 2,7 km
via Bygdø Kongsgård
Hukodden 5,4 km
(sti)








MERCURY






SPEKEMAT
FRA ITALIA,
SPANIA, NORGE,
FRANKRIKE
MASCHMANN'S
URTEKRYDRET &
MODNET PANCETTA
SERRANO, PARMA,
PANANEGRA, SPECK,
BIGORRE, SORVE
P


MEX-FOOD-FAST
EL CAMINO
EL CAMINO
MEXICAN GRILL
BURRITOS,
TACOS
& BOWLS





# 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/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
21-0095/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Olav Kyrres gate 13, 0273 OSLO
Gnr 212, bnr 739, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**
Charlotte Elisabeth Stead Gjefle
Henriette Andrea Stead Gjefle

**Kjøpesum og omkostninger**
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
500,- (Innflyttingsgebyr)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
139 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
152 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 639 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 652 380,- (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**
1987

**Etasje**
1

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 57 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, bad, bod, soverom, kjøkken
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

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:
Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

**Innhold**
Leiligheten inneholder entré, innvendig bod/walk-in closet, stue, kjøkken, bad og soverom.

Det disponeres en utebod.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

**Standard**
Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt direkte utgang til balkong. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til en romslig sofaseksjon og tilhørende møblement. En moderne glassvegg skaper et naturlig skille mellom sonene, og gir samtidig god plass til en spiseavdeling i tilknytning til kjøkkenet – perfekt for hyggelige sammenkomster.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på ca. 6 kvm

med frodig og hyggelig utsikt. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret, med god plass til utemøbler, grill og beplantning. Herfra er det også videre adkomst til en innglasset balkong / vinterhage på ca. 4 kvm.  Vinterhagen kan innredes etter behov, for eksempel som hjemmekontor eller en lun oppholdsplass.

Kjøkken:
Kjøkken med klassiske og pen innredning med hvite, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og induksjonstopp, samt oppvaskmaskin som medfølger. Det er avtrekk via mekanisk ventilasjonsanlegg i boenheten. Komfyrvakt bør etableres.

Bad:
Svært moderne og tidsriktig baderom oppgradert i 2025. Badet er innredet med dusjnisje med herdet glassvegg, servant plassert på hylleramme, speil og belysning. Videre er det vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt med varmekabler, og veggene er utført med baderomsplater og panel. Rommet har elektrisk styrt ventilasjon. Det opplyses om plastsluk og banemembran fra byggeår.

Soverom:
Koselig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. En stor, plassbygd garderobeløsning medfølger og gir rikelig med oppbevaringsplass. Fra soverommet er det også direkte adkomst til innglasset balkong.

Entré:
Romslig og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Dørtelefon er plassert ved inngangsdøren. Fra entréen er det direkte adkomst til en praktisk, intern bod som egner seg utmerket som walk-in closet med rikelig lagringsplass.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

**Parkering**
Gjester og seksjonseiere uten fast garasjeplass kan parkere på oppmerkede plasser ved bruk av parkeringsbevis.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

**Modernisering og påkostninger**
Utført arbeider på badet og røropplegg i 2025 iht. opplysninger fra fullmektig.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Badet er overflateoppusset i 2025. Arbeidet er trolig gjort av faglærte, men arvinger har ikke funnet noe
dokumentasjon. Dette er grunnen til at det er avkrysset ufaglært.

**Bygningssakkyndig**
Takstportalen Aleksander Olsen

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:

Vinduer: Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Dører: Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Dører - 2: Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2007 på soverom. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Dører - 2 - 3: Malt ytterdør fra byggeår b-30 35 db. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Betongdekke. Rekkverkshøyde på 90 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Betongdekke belagt med fliser.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG2
Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det må foretas lokal utbedring.

Dører
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Dører må justeres.

Dører - 2 - 3
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Pakninger er noe defekt.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Synlig elde og slitasje.
Konsekvens/tiltak: Kommende vedlikehold og overflatebehandling er påregnelig på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Stedvis bomflis på gulv.
Konsekvens/tiltak: Kommende vedlikehold med lokal utbedring er påregnelig på sikt.

Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stedvis synlig elde og slitasje der lokale utbedringer er påregnelig på sikt.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Panel på vegg og gulvfliser på nedre del av baderomsplater.
Konsekvens/tiltak: Trepanel og gulvlister mot gulv er ikke en anbefalt våtromsløsning og bør holdes under oppsyn der direkte vannbelastning bør unngås.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.
Konsekvens/tiltak: Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG3
1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.  Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Usikker løsning rundt  klemring gir  økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre  membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Mindre deformasjoner i slukovergang samt synlige rustene skruer i sluket som påser den klemte tettheten i slukovergang er svekket. Dette er utførelsen fra byggeår 1987 og er et ganske vanlig avvik som oppstår etter så mange år. Det oppfordres til oppsett av dusjkabinett for god sikring av overflater.

TGIU
Varmtvannstank
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Helse, miljø og sikkerhet
Brannslukkingsapparat og røykvarsler.
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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.

**Adgang til utleie**
Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Brudd på disse pliktene kan medføre at nåværende eller fremtidig utleie nektes.

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming.
Felles varmtvannsystem.

**Informasjon om strømforbruk**
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 3 233,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avg., kabel-tv/bredbånd, varmtvann, forsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold.

Herav:
Kabel-tv/bredbånd: 564,-
Felleskostnader: 2 669,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Andre utgifter**
Utover det som innbetales i fellesutgifter, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 632 362,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 529 449,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Frognerstranda Boligsameie, orgnr. 975513378

**Om sameiet**
Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2025:

Vedtatt på årsmøte 2025:
- Sette balkongprosjektet på pause og be kommunaldepartementet om en uttalelse på tolkning av bruk av eierseksjonslovens paragraf 49, andre ledd, bokstav a, og paragraf 50, første og andre ledd, i saken om balkongprosjekt.

Styret skriver følgende pr. mail den 08.04.2026:
"Vi planlegger i utg.pkt. med ordinært vedlikehold. Utover det har vi et balkongprosjekt gående hvor vi ser på muligheten for å innglasse balkongene mm. Søknad ligger hos Plan og bygningsetaten og veien videre vil avhenge av deres svar. Usikkert når vi kan forvente svar fra dem.  Dersom dette går gjennom og det blir byggeprosjekt så vil det komme et låneopptak, men det må vi vente og se på. For normal drift har vi tatt en liten økning i felleskostnadene som gjelder allerede fra 1. januar. Lite trolig at vi endrer mer på denne i år."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.

**Forretningsfører**
ABBL

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har ingen lån per 17.03.2026.

Selskapet har ingen registret lån.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 42 519,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Ikke mottatt.

**Vedtekter og husordensregler**
- Oppussing skal meldes styret før igangsetting.
- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongene (ikke kullgrill).

Uten skriftlig samtykke fra styret er det ikke tillatt å:
- Henge opp plakater og oppslag på eiendommen eller innenfor vinduene i leiligheten.
- Sette opp skilt, automat, solskjerming, varmepumpe eller parabolantenne.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**
Seksjonseier/leietaker med husdyr skal respektere fellesareal, lekeplasser, sandkasse slik at disse stedene ikke blir forurenset. Husdyr må ikke være alene i leiligheten hvis de avgir lyd eller på annen måte er til sjenanse for andre beboere. Hunder skal alltid holdes i bånd på eiendommen. Ekskrementer plukkes opp og kastes i søppelcontainer. Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret kreve husdyret fjernet. Forøvrig gjelder politivedtektene.

**Sameiets forsikring**
Protector forsikring
Polisenr. 3441920

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 2 056 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med plenareal og sittegrupper samt beplantning.
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**
Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen ligger innerst i en blindvei, i et meget attraktivt og etterspurt boligområde på Skarpsno/Frogner i Oslo. Det er kort gangavstand til Karenslyst allé med sitt rike tilbud av forretninger, kafeer, restauranter, treningssentre og matbutikker, og du har også kort vei til blant annet Bygdøy allé, sentrum og Aker Brygge.

For hyggelige søndagsturer kan du spasere den korte turen bort til Frognerkilen og Bygdøy, som kan by på flotte bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren. Eller du kan følge promenaden til Aker brygge og Tjuvholmen - med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for solbading og skulpturpark. I tillegg er det kort vei til idylliske Skarpsnoparken, som har en fin lekeplass og mulighet for ballspill. Parken er 7 mål stor og ligger mellom Drammensveien, med Gimlehøyden bak i nordøst, samt Drammensbanen i sydvest. I nærområdet ligger også Frøyas have - et idyllisk parkområde som innbyr til god rekreasjon. For øvrig kan en tur til Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken anbefales, og Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion ligger også innen kort rekkevidde.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi, Meny eller Coop på Skøyen, som alle er i gangavstand fra leiligheten. Skøyen har utviklet seg til å bli et område med mange butikker i Karenslyst allé. Handlegaten har i løpet av få år blitt et aktivt og naturlig møtepunkt for beboere og besøkende i Oslo Vest. Her finnes alt du trenger på ett sted: butikker, restauranter, hotell, kontor, treningssentre, boliger og spesialforretninger.
Nabolaget byr på noen av byens beste restauranter. Verdt å nevne er den velrenommerte restauranten Hos Thea, Villa Paradiso, Galt, Alex sushi og en rekke andre flotte restauranter på Tjuvholmen og Aker brygge.

Dersom du ønsker å la bilen stå, så er det både buss, tog og trikkestopp kort vei fra leiligheten. Nærmeste busstopp er Olav Kyrres plass og nærmeste trikkestopp er Nobels gate. Det er gangavstand til Skøyen togstasjon.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men brukstillatelse var gitt 18.11.1987 på følgende vilkår:

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
2. Adkomstforholdene må ryddes, og deler hvor arbeidet pågår må sikres.
3. Ventilasjonsanlegget må ferdigmeldes.
4. Saken oversendes brannvesenet og helserådet, eventuelle bemerkninger derfra vil bli ettersendt senere. Det er uvisst om dette er utført.

Det foreligger ferdigattest for carport med boder/støyskjerm datert 14.10.88

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt.

**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 regulert til byggeområde for bolig etter bestemmelsene i S-3330, datert 28.10.1992. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker:
- Frøyas gate 12 - forhåndskonferanse, renovering og påbygg eller riving og oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/09724 - Byggesak
Mottatt sak: 15.09.2025
Status: Under behandling

- Frøyas gate 17 - dispensasjon fra reguleringsplan -

felling av trær
Saksnummer: 2025/20805 - Byggesak
Mottatt sak: 30.10.2025
Status: Under behandling

- Bygdøylokket - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - sykkeltrasé
Saksnummer: 202200337 - Reguleringssak
Mottatt sak: 07.01.2022
Denne saken fortsetter i sak 2025/06824

For 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**
Heftelser i eiendomsrett:

1896/900624-1/105 30.01.1896
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om rett til utskilt tomt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 739

1898/903219-1/105 08.02.1898
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 739

1917/912561-1/105 25.08.1917
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 739

1963/505803-1/105 19.01.1963 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 739

1986/42628-1/105 14.07.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 739

1986/51918-1/105 22.08.1986 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 174
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 739

1987/80109-7/105 01.12.1987 BEST OM GARASJE/PARKERING
Eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til 32 garasjeplasser for AS Selvaagbygg

1987/80109-49/105 01.12.1987 BEST OM GARASJE/PARKERING
Rettighetshaver AS Selvaagbygg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 739

1988/43630-2/105 30.06.1988 BEST OM GARASJE/PARKERING
Dok. tgl. m/dbnr. 43630 - 43656.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 739

1988/71774-2/105 20.10.1988 BEST OM GARASJE/PARKERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 739

1992/26657-1/105 26.05.1992
PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 20 000
Panthaver: BOLIGSAMEIET
LØPENR: 7311992
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunndata:
1986/20074-1/105 02.04.1986 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: gnr.212 bnr.740.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/79641-25/105 04.12.1986 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/2999
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 47 SEKSJONER

Eiendommens rettigheter:
Ingen rettigheter registrert.

**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.

**Dødsbo**
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

**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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3.900,-
(De to første visningene er kostnadsfrie. deretter kr. 3.900,- pr. stk.) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører, ABBL kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-
Utlegg foto - Veronika Moen kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 535,-

Samlet skal selger betale kr. 145 028,- 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 11. april 2026

**Ansvarlig megler**
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

**Meglerforetaket**
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

**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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Olav Kyrres gate 13

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)**<br>789 elever, 43 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| **Bygdøy skole (1-7 kl.)**<br>276 elever, 14 klasser | 5 min<br>2.3 km |
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)**<br>593 elever, 37 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| **Kristelig gymnasium grunnskole...**<br>408 elever, 30 klasser | 8 min<br>3.3 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>416 elever, 25 klasser | 8 min<br>3.6 km |
| **Hartvig Nissens skole**<br>630 elever | 23 min<br>1.8 km |
| **Oslo Handelsgymnasium**<br>816 elever, 33 klasser | 5 min<br>2.5 km |

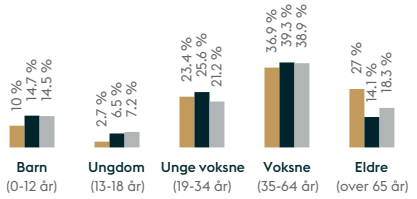
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Karenslyst allé**<br>Linje 30 | 5 min<br>0.5 km |
| **Nobels gate**<br>Linje 13 | 7 min<br>0.5 km |
| **Skøyen stasjon**<br>Linje L1, RE10, R12, R13 | 14 min<br>1.2 km |
| **Vækerø (under bygging)**<br>Linje Fornebubanen | 4 min<br>3 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>5.4 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Frognerkilen barnehage (1-5 år...**<br>54 barn | 10 min<br>0.8 km |
| **Vigelandsparken barnehage (1-5...**<br>49 barn | 12 min<br>0.9 km |
| **Schafteløkken Menighets barneh...**<br>25 barn | 12 min<br>0.9 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Skarpsno | 1 269 | 799 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 84/100

**Naboskapet**
Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Ferd stadion | 10 min |
| Oslo Tennisklubb | 16 min |
| EVO Sjølyst | 8 min |
| SATS Sjølyst | 8 min |

*«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 90/100

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 88/100




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

Boligbygg med flere boenheter
Olav Kyrres gate 13 , 0273 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 739, snr. 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 57 m²**



**Befaringsdato:** 23.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2396 **Eiendomsverdi ref nr:** QC1285

**Autorisert foretak:** Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

**Rapportansvarlig**

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 1987, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1985, samt NS 3600. Fremviser var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 1. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Brannsikring mellom naboenhet:
Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987**

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med panel, plater, puss. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.
Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2007 på soverom. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Malt ytterdør fra byggeår b-30 35 db. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Betongdekke. Rekkverkshøyde på 90 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.
Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Betongdekke belagt med fliser.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser, våtromsplater og panel på bad.
Gulv: Eikeparkett og fliser i entréen. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.
Malte profilerte innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

VÅTROM Gå til side

Bad oppgradert i 2025 fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Underliggende gulvmembran og sluk er fra byggeår Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Plater og panel på vegger. Glasservant på hylleramme, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass i sort utførelse. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og banemembran fra byggeår med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon foreligger. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra nyere tid med hvite/profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, induksjonstopp, og medfølgende oppvaskmaskin. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i oppgang.
Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll

# Beskrivelse av eiendommen

må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

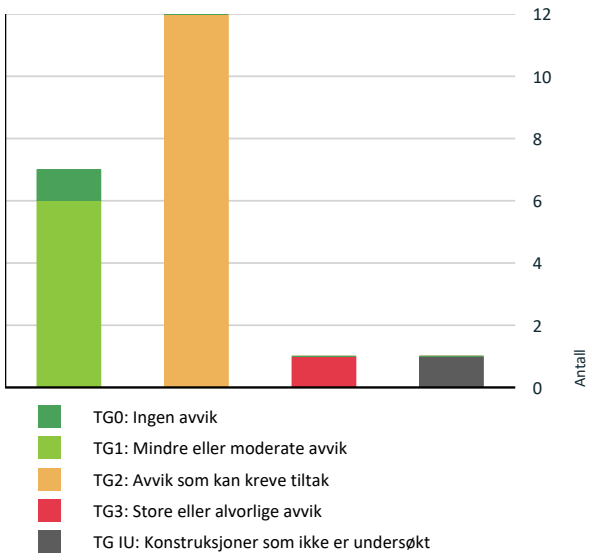
## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

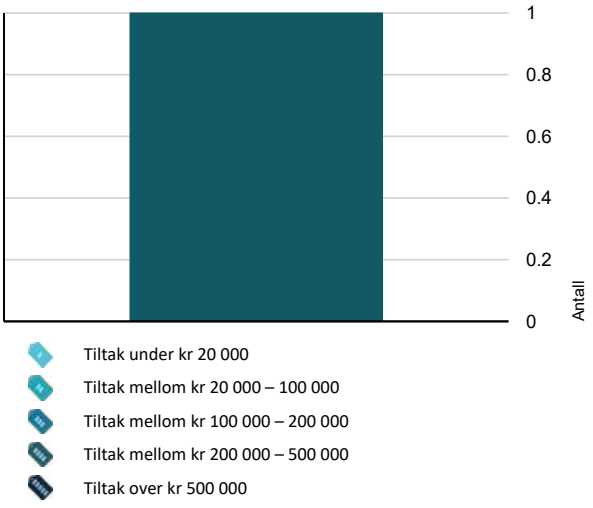
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Salget er overtatt av fullmektig og det er begrenset med opplysninger på objektet. Beskrivelser i rapport er ut fra det som ble observert/oppdaget befaringsdagen. For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 2 - 3** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1987

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

**Standard**
Ikke vurdert.

**Vedlikehold**
Ikke vurdert.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

### TG 1 Dører - 2

**Beskrivelse**

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2007 på soverom. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

**Årstall:** 2007

### TG 2 Dører - 2 - 3

**Beskrivelse**

Malt ytterdør fra byggeår b-30 35 db. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Pakninger er noe defekt.

**Konsekvens/tiltak**
- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Betongdekke. Rekkverkshøyde på 90 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Synlig elde og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Kommende vedlikehold og overflatebehandling er påregnelig på sikt.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

**Beskrivelse**

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Betongdekke belagt med fliser.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Stedvis bomflis på gulv.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Kommende vedlikehold med lokal utbedring er påregnelig på sikt.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Vegger: Malte flater. Fliser, våtromsplater og panel på bad.
Gulv: Eikeparkett og fliser i entréen. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis synlig elde og slitasje der lokale utbedringer er påregnelig på sikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflater må utbedres eller skiftes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte profilerte innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

**Vurdering av avvik:**

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad oppgradert i 2025 fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Underliggende gulvmembran og sluk er fra byggeår Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Glasservant på hylleramme, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass i sort utførelse. Opplegg til vaskemaskin.



### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser, panel/tømmer og baderomsplater. Taket er malt og har noe panel.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Rekvirent

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Panel på vegg og gulvfliser på nedre del av baderomsplater.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Trepanel og gulvlister mot gulv er ikke en anbefalt våtromsløsning og bør holdes under oppsyn der direkte vannbelastning bør unngås.



Trevirke ned mot gulv er ikke anbefalt utførelse.



# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Rekvirent

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og banemembran fra byggeår med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon foreligger.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Mindre deformasjoner i slukovergang samt synlige rustene skruer i sluket som påser den klemte tettheten i slukovergang er svekket. Dette er utførelsen fra byggeår 1987 og er et ganske vanlig avvik som oppstår etter så mange år. Det oppfordres til oppsett av dusjkabinett for god sikring av overflater.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Glasservant på hylleramme, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass i sort utførelse. Opplegg til vaskemaskin.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



Lekkasjespalte på innebygget sisterne bør opparbeides.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2025

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



Utført hulltaking.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

kjøkkeninnredning fra nyere tid med hvite/profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, induksjonstopp, og medfølgende oppvaskmaskin. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

## Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Sikringsskap med skrusikringer plassert i oppgang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent historikk på anlegget.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Leiligheten selges via fullmektig og har ikke oversikt over historikk på hva som er utført av arbeider. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent Leiligheten selges med fullmektig og har ikke selv bodd i leiligheten. Svaret er med dette ukjent/vet ikke. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og stedvis alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.**

# Tilstandsrapport





## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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






Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 57 | | 4 | 61 | 6 |
| Bakkeplan | | | 3 | 3 | |
| **SUM** | **57** | | **7** | | **6** |
| **SUM BRA** | **64** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, bad, bod, soverom, kjøkken | | Innglasset balkong |
| Bakkeplan | | Utebod | |

**Kommentar**

Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Utført arbeider på badet og røropplegg i 2025 iht. opplysninger fra fullmektig.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.3.2026 | Aleksander Olsen | Takstingeniør |
| | Charlotte Elisabeth Stead Gjefle | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 212 | 739 | | 6 | 2057 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Olav Kyrres gate 13

**Hjemmelshaver**
Gjefle Ole Andreas (Bo)

**Kommentar**

| Boligselskap | Eierandel | Organisasjonsnr |
|---|---|---|
| Frognerstranda Boligsameie | 58 / 2999 | 975513378 |

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

Ikke kjent.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Protector forsikring | 3441920 | | | |

**Kommentar**
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 11.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 07.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 07.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 07.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QC1285

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# 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
18. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0095/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Olav Kyrres gate 13, 0273 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Løren

**Selgere**
Henriette Andrea Stead Gjefle, Charlotte Elisabeth Stead Gjefle

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
6. november 2018

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Ole Gjefle

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 33258507
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Badet er overflateoppusset i 2025. Arbeidet er trolig gjort av faglærte, men arvinger har ikke funnet noe dokumentasjon. Dette er grunnen til at det er avkrysset ufaglært.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
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?**

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

**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?**

Nei

---

**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: 21-0095/26**

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Olav Kyrres gate 13, 0273 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**10.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-279816** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**81043019** |
| Gårdsnummer<br>**212** | Bruksnummer<br>**739** |
| Seksjonsnummer<br>**6** | Bruksenhetsnummer<br>**H0104** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1987** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**64,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**57,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**5** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**194,22 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**194,22 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**11 071 kWh** |




# Olav Kyrres gate 13, 0273 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Olav Kyrres gate 13, 0273 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# SAMEIEVEDTEKTER

# for

# FROGNERSTRANDA BOLIGSAMEIE

**(Vedtatt på ordinært sameiemøte 24.03.1992 med endringer 02.12.96, 26.03.98, 23.03.99, 25.03.04, 16.04.07, 05.09.18, 08.04.19, 12.03.20, 03.03.22 og 31.08.23).**

## § 1 – Innledning

Olav Kyrres gate 13, gnr. 212, bnr. 739 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 4.12.1986 oppdelt i 47 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten, skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## § 2 – Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig, benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til minst en nummerert bod. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

Seksjonseiere som er eiere av carport- eller garasjeplass i tilknytning til sin seksjon på gnr. 212, bnr 739 skal omsette plassen sammen med seksjonen eller internt i sameiet.

## § 3 – Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan foretas.

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato.

Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

## § 4 – Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Alle kostnader som påføres sameiet, uten styrets godkjenning, grunnet bruk av seksjonen og/eller endringer av seksjonen som berører sameiets fellesareal, blir å belaste den enkelte seksjonseier.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

## § 5 – Vedlikehold

Vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, ventiler, vinduer, dører, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseier er også ansvarlig for renhold, avløp og vedlikehold av indre del av balkongen, b.a. filter, maling av trevegg og betong, vindu, tak og gulv.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Dog er det anbefalt å skifte sluk ifm oppgradering av gulv. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Inngangsdør til den enkelte seksjon inkl låskasse og sylinder/nøkler, samt seksjonens vinduer og balkongdører, vedlikeholdes og byttes ut av den enkelte seksjonseier. Styret utarbeider retningslinjer for valg av løsning og godkjenner den endelige løsningen før installasjon.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Er utskiftning og ytre vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

**§ 6 – Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.**

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, sette opp radio-, TV-antenne/parabol, endre på radio- og TV-uttaket i leiligheten, endre på port-telefonanlegget, takvifte, installere egen varmtvannsbereder, vinduer, dører, markise, solskjerming og varmepumpe m.m.

**§ 7 – Fellesutgifter/Fellesinntekter**

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med hovedtavle, varmtvannsberedere, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale à konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

1. Fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).
2. Følgende unntak gjelder:
    - Oppgradering, rehabilitering og vedlikehold av balkong fordeles likt på hver seksjon. Godkjente tilvalg dekkes av den enkelte seksjonseier.
    - Kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjon. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

**§ 8 – Vedlikeholdsfond**

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stor beløp som skal avsettes til dette hvert år.

**§ 9 – Forsikring**

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

**§ 10 – Utleie**

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Brudd på disse pliktene kan medføre at nåværende eller fremtidig utleie nektes.

**§ 11 – Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjons-eierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Jf. denne bestemmelses første ledd og E eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier.

**§ 12 – Årsmøte er sameiets øverste organ**

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte velger møteleder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10% av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

**§ 13 Årsmøtets myndighet**

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 en 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 seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf eierseksjonsloven § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**§ 14 - Styret**

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

**§ 15 - Forretningsfører**

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

Regnskapet skal revideres av statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges på årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt, jf. eierseksjonsloven § 65.

**§ 16 - Pantesikkerhet overfor sameiet**

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett er med opptrinnsrett.

**§ 17**
**Særlige bestemmelser**

Felles ventilasjonsanlegg skal alltid være åpent og komfyrventilator skal være av typen som kan regulere hastigheten til viften på taket slik at luft trekkes ut av boenheten, spesielt kjøkken og bad. I ventilatoren må det brukes egnet kull-/fettfilter. Seksjonseier er ansvarlig for at ventilasjonsanlegget i sin seksjon fungerer tilfredsstillende, spesielt kjøkkenventilator og takvifte, slik at godt innemiljø sikres.

Sameiet disponerer flere parkeringsplasser som ikke tilhører en spesifikk seksjon. Disse plassene er tiltenkt gjester på korttidsopphold, for av-pålessing av varer eller for seksjonseiere som ikke eier egen carport- eller garasjeplass. Ingen seksjoneier/boenhet bør benytte mer enn en parkeringsplass totalt.

Dekoder og modem utlevert ifm sameiets kabel- og internettavtale skal følge leiligheten ved eierskifte.

Beplanting i blomsterkassene skal være slik at det ikke er til sjenanse for naboen. Generelt så skal planter være på innsiden av kassens ramme og ikke stikke ut over kanten av balkongen. Ved klage kan styret pålegge eiere å klippe ned eller fjerne planter.

Kameraovervåking av fellesarealer kan finne sted i garasjeanlegg/kjeller samt utendørs på eiendommen. Dette for å øke sikkerheten for beboerne samt redusere faren for innbrudd og hærverk. En eventuell utvidelse av kameraovervåkingen må opp til ny avstemming i et sameiermøte.

Røyking i byggets fellesanlegg er forbudt. Røyking utendørs og på eiendommen til sameiet må skje på steder uten sjenanse for andre beboere. Røyking ved inngangsparti er ikke tillatt.

## § 18 - Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

## § 19 - Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

## § 20 - Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

# FROGNERSTRANDA BOLIGSAMEIE

Til seksjonseierne
**PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE**

Tirsdag 3. juni 2025 kl. 18.00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Frognerstranda Boligsameie.

Det ble levert totalt 30 adgangstegn og 14 fullmakter, totalt 44 stemmeberettigede.

**Følgende saker ble behandlet:**

**1. Konstituering**
- a) Valg av møteleder: Jan-André Fossby-Andersen
- b) Valg av referent: Helge Sundquist
- c) Registrering av adgangstegn/fullmakter: 30 adgangstegn, 14 fullmakter, totalt 44 stemmeberettigede
- d) Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen: Ole Andreas Gjefle
- e) Godkjenning av innkalling og dagsorden: Godkjent

**2. Informasjon fra styret for 2024**
Styreleder gjennomgikk styrets årsmelding.

***Vedtak:*** Tatt til etterretning.

**3. Årsoppgjøret 2024**
Årsregnskapet viser et underskudd på kr 170 394,- som budsjettert og tas som planlagt fra tidligere opptjent egenkapital. Revisors beretning tas til etterretning.

***Vedtak:*** Årsregnskapet ble godkjent.

**4. Eventuell godtgjørelse til det sittende styret**
Forslag til vedtak: Kr 78.000 + 10.000 (engangsbeløp) kr til intern fordeling i styret.

***Vedtak***: Forslaget ble godkjent. 29 stemmer for, 15 stemmer mot.

**5. Innkomne saker**

**1. Mistillit til styret**
Forslagsstiller: Gro Elisabeth Skjerven og Kari Koppelow Holter

Sak: Det bes om at styret fratrer frivillig da mange ikke lenger har tillit til styret. Styret har opptrådt klanderverdig, i strid med god styreskikk og på en måte som ikke er til fellesskapets beste. Det har gjennom det siste året skjedd en gradvis eskalering av konflikter mellom sameiere og styret, og det har gradvis utviklet seg en økende og sterk mistillit til styret. Styret har ikke håndtert dette på noen tilfredsstillende måte, og sameiet er lite tjent med at denne situasjonen skal fortsette.
Styret har i flere sammenhenger brutt god styreskikk og opptrådt uetisk og uredelig, tilbakeholdt dokumenter, fremført direkte usannheter i møter og i eposter, unnlatt å fremlegge viktig informasjon som har vært etterspurt, løyet og unnlatt å svare på henvendelser, utvist en

klanderverdig kommunikasjonsform overfor enkelte sameiere, forledet og presset flere sameiere til å gi sine fullmakter til styret for avstemning ved forrige årsmøte uten å ha gitt tilstrekkelig informasjon om hva de stemte over/hva fullmakten skulle brukes til.
Noen eksempler:

1. Årsmøtet i 2024 hvor styreleder nektet for at han hadde mottatt tilbud på rehabilitering av bygg og balkonger fra Nor entreprenør, som viser seg å være betraktelig rimeligere enn Balco. Se tilbudet i vedlegg 1.
2. Nektet sameiere innsyn i Rambøll sine to rapporter og begrunnet det med at ingen i huset forstår disse og at de ikke er i pdf format, til tross for at de er det.
3. På spørsmål i beboermøtet 12. februar i år svarte styreleder at kontrakt med Balco ble inngått i romjulen. På spørsmål i samme møte svarte han at det var søkt Oslo kommune om godkjenning av balkonginnglassing og at søknaden var innvilget. På spørsmål om det også gjaldt utgang til hagen fra balkonger i 1. etasje, svarte han at det var det søkt om og at søknaden var under behandling i kommunen. På henvendelse til kommunen 21. februar i år opplyste Dan Andersen ved Plan og bygningsetaten at det var ingen innkomne søknader som lå til behandling eller som var behandlet for eiendommen. Det var derimot mottatt en henvendelse den 10. januar 25 fra Forum arkitekter om en forhåndskonferanse. Dato for denne var ennå ikke fastsatt.
4. Eksempler på kommunikasjon fra styreleder til sameiere. Vedlegg 2.
   Styret har i tillegg forsømt sine styreplikter med mangelfulle tekniske oppfølgninger og vedlikehold i sameiet. Eksempelvis mislighold av rørsystem og berederrom, manglende oppfølging av søppelrom og rengjøring av garasje, manglende dugnader og manglede skadedyrbekjempelse gjennom året.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret fratre med øyeblikkelig virkning.

**Styrets vurdering:**
Styret tar på alvor kritikk som fremsettes av sameiere. Vi erkjenner at det har vært uenighet i sameiet, særlig knyttet til balkongprosjektet, og at dette har skapt et krevende kommunikasjonsklima. Styret har imidlertid hele tiden forsøkt å opptre i tråd med sitt mandat og etter beste evne ivareta fellesskapets interesser.
Styret opplever at det er representanter fra de 5 seksjonene som stemte mot balkongprosjektet våren 2024 som eskalerer og lager konflikt i sameiet. Styret opplever at enkelte eiere i denne gruppen har tillatt seg å gå vel langt med personangrep, usakligheter og det som kan fremstå som bevisst feilinformasjon til beboere og eiere, og gått langt over streken for vanlig folkeskikk. Ingen andre eiere enn de i gruppen har uttrykt misnøye med styrets håndtering av saken. I løpet av året har noen flere eiere valgt å slutte seg til gruppen, men antall eiere som er mot prosjektet er slik styret kjenner det, fortsatt i mindretall iht. avstemningen gjort i årsmøte 2024. Styret har så langt som mulig tilnærmet seg henvendelsene fra gruppen på en saklig måte, og innhentet hjelp, støtte og råd fra juridiske fagmiljøer for å dokumentere relevansen i argumentene som har kommet inn. Styret har hele tiden lagt frem det som er relevant for beboerne og prøvd å oppsummere dette så godt det lar seg gjøre. Styret har dessverre opplevd mye usakligheter som har forsinket prosessen og medført mye ekstra arbeid for styret.

Vi kjenner oss ikke igjen i påstandene om uredelighet, løgn eller bevisst tilbakeholdelse av informasjon. Styret har søkt juridisk bistand i flere faser av prosjektet for å sikre at prosessene er i tråd med både vedtekter og eierseksjonsloven.

**Styrets vurdering på pkt. 1**
Tilbudet fra NOR entreprenør ble presentert i beboermøtet i januar 2024, sammen med tilbudet fra Balkongentreprenøren og Balco. Tilbudene ble alle presentert og vurdert sett i lys av økonomi, levetid og kvalitet. Vedtaket i årsmøtet konkluderte med at et stort flertall av eierne ønsket å utvide og innglasse balkongene, og da er ikke NOR entreprenørs tilbud aktuelt lenger.

**Styrets vurdering på pkt. 2**
Styret har ikke nektet eierne innsyn i rapporten fra Rambøll. Den første rapporten Rambøll var utarbeidet til sameiets søknad til Enova. Styret sørget for å få utarbeidet en egen rapport til sameiet. Den skulle være mer lese- og brukervennlig.
Simuleringsmodellen til Rambøll var det som ikke ble delt med eierne. Dette fordi Rambøll hadde informert styret om at den krevde egen programvare og kunnskap om bruk av denne. Styret ble og så informert av Rambøll at beregningene ble anbefalt gjort av dem.

**Styrets vurdering på pkt. 3**
Styret signerte avtalen med Balco 31.12.2024. Søknad til Oslo kommune, Plan og bygg ble dermed håndtert av Balco sammen med sin arkitekt og sendt inn kort tid etter i januar hvor første steg i søknadsprosessen var å gjennomføre en forhåndskonferanse for å kunne justere søknaden basert på innspill fra P&B. Mulig utgang direkte til hagen fra balkonger til leiligheter i 1.etasje inngår som del av denne søknaden.
Godkjenning av balkongprosjektet er en omstendig og tidkrevende prosess med flere involverte parter. En endelig søknad til Plan og bygg blir ikke sendt inn før det foreligger et forslag til utforming som tilfredsstiller de krav som Oslo kommune v/ Plan og bygg stiller til prosjektet. Styret vil her påpeke at styreleder ikke på noen måte i møte 12.02.2025 kunne informert om at søknaden var innvilget. Dette fordi forhåndskonferansen med Plan og bygg ikke ble gjennomført før 20.03.2025.

Styret kjenner seg ikke igjen i anklagene om forsømmelser av sine styreplikter når det gjelder tekniske oppfølgninger og vedlikehold i sameiet.
- Rørsystem er fulgt opp etter at behov for vedlikehold ble avdekket og øvrig plan
- Berederrommet, søppelrommet og garasjen er i orden og rengjort
- Dugnader er gjennomført med ett unntak høsten 2024. Mye arbeid ble gjort gjennom vår, sommer og høst, det var derfor ikke behov for å gjennomføre ordinær dugnad denne høsten.
- Skadedyrbekjempelse følges opp av eksternt firma

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at årsmøtet avviser mistillitsforslaget. Det sittende styret har arbeidet i tråd med vedtak fattet av årsmøtet, og har søkt å ivareta både økonomiske, tekniske og juridiske hensyn i en krevende prosess. Det foreligger etter styrets vurdering ikke grunnlag for mistillit.

***Vedtak:*** Forslaget ble ikke godkjent. 14 stemmer for, 30 stemmer mot.

**2. Balkongprosjekt – Be om høringsuttalelse fra Kommunaldepartementet**
Forslagsstiller: Styret

Sak:
**Status på balkongprosjektet**
Styret i sameiet har sammen med Balco og deres arkitekt for prosjektet vært til forhånds-konferanse hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Faktorer som beliggenhet nær E18, forurensing og støy gjør at PBE ser positivt på prosjektet. Muligheten for montering av varmepumpe var også et pluss gitt de krav som ser ut til å komme. Øvrig tilbakemelding var at vi må prøve å beholde det eksisterende arkitektoniske preget i det nye designet av en innglassing av balkong. Arkitekten har allerede tenkt på dette og utarbeider et nytt forslag av det designet vi har presentert.

**Juridiske råd**
Styret har siden forrige årsmøte og i prosessen med balkongprosjektet brukt mye tid på å innhente juridisk informasjon, som kan ha betydning for eierne og gjennomføring av prosjektet. mesteparten sammen med ABBL. Styret har fått informasjon fra entreprenører, andre sameier, flere boligbyggelag, Huseierne, og fra jurister som deltok i utarbeidelsen av ny

eierseksjonslov i 2017. Vi har også rådført oss med advokater angående balkongprosjektet. I arbeid med dette ser vi at det er noen faktorer som gir et uklart bilde av det juridiske aspektet i saken, og vi opplever også å få noe nyanserende råd fra advokatene som vi har konsultert hos ABBL, hvilket skaper en liten usikkerhet vi må hensynta overfor eierne.

Saken om innglassing av balkongene ble tatt opp på ordinært årsmøte 19. mars 2024, og ble vedtatt med 34 stemmer for og 5 stemmer mot samt 1 blank. Det var altså en oppslutning på 87 prosent for forslaget, og et stort flertall av seksjonseierne i sameiet var også representert på møtet – 40 av 47 seksjoner – som utgjør over 85 prosent.
I sameiet er det en uenighet om hvilken paragraf i eierseksjonsloven dette tiltaket hører inn under. Et lite mindretall av sameierne som er imot hevder dette tiltaket hører inn under eierseksjonslovens § 50. Styret i sameiet har hele tiden lagt til grunn at det hører inn under § 49, andre ledd, bokstav a, i eierseksjonsloven. Dersom tiltaket hører inn under § 49 er vedtaket gyldig med 2/3 flertall. Hvis det er et særlig bomiljøtiltak som hører inn under § 50 krever det at alle seksjonseiere stiller seg bak vedtaket før det er gyldig. Her er det definisjonen av særlige bomiljøtiltak, bo- og bruksinteresser som må klargjøres (en definisjon som er i kontinuerlig utvikling og endres med samfunnsutviklingen)
Eierseksjonsloven og borettslagsloven har 'alltid' fulgt hverandre, men i den siste oppdateringen som kom i 2018 så var det en liten nyanseforskjell som ingen foreløpig kan forklare hvorfor har kommet med. Dermed blir det ikke rett frem å sammenligne sameier og borettslag direkte, før vi har fått en forklaring på hvorfor det er slik.
Usikkerheten og dilemmaet styret står overfor er at om uenigheten havner i retten (flere instanser) så risikerer vi at saken må prøves i en rettsak for å finne ut hva som faktisk gjelder i 2025. Samfunnsutvikling kan bidra til at tolkning av lovparagrafer kan endres eller tillegges unntak som gjør at det nå tillates mer enn da loven ble utformet, men styret anser dette som for usikkert ved en eventuell utprøving av saken i retten pr. i dag.
Styret og ABBL har aktivt innhentet informasjon om bruk av loven og kommentarutgaven, tolkninger av disse, samt undersøkt om det eksisterer tilsvarende saker på området. Felles for Huseiernes landsforbund, OBOS, USBL, ABBL og eiendomsadvokater som var med på å skrive kommentarutgaven og loven i 2017, samt annen eiendomsadvokat, er at dem enten praktiserer eller heller mot at det er § 49 i eierseksjonsloven som bør anvendes.
Per i dag er det ingen rettspraksis på dette området. Manglende rettspraksis spesielt og som konsekvens, ulike råd, nyanser og tilbakemeldinger fra advokatene, skaper en usikkerhet i saken og styret ser at seksjonseierne i verste fall kan påføres store kostnader dersom vi blir det første sameiet til å prøve ut dette i en rettsak. Dette selv om andre sameier har utført slike tiltak med 2/3 flertall og ikke prøvd lovligheten i dette, og at samfunnsutviklingen og praksis kan gjøre at tiltaket har stor sjanse for å bli akseptert. Utfordringen vi står overfor er hvordan tolkningen av § 50 blir gjort av en domstol, spesielt sett i lys av at den ikke har de beste juridiske formuleringene. Da må saken til retten slik at en domstol kan vurdere dette. Alt annet blir spekulasjoner i mellomtiden.

**Mulige konsekvenser**
Mindretallet av seksjonseierne som ikke ønsker innglasset balkong kan komme til å bestride vedtaket og i ytterste konsekvens nekte å betale (ref. epost fra Kim Holter på vegne av gruppen sendt 17.12.2024 der de konkret sier dette). Styret må da på vegne av sameiet gå til sak og kreve inn betalingen fra seksjonseierne som eventuelt nekter å betale. Saken kan da utvikle seg til å bli en langvarig og kostbar prosess som er uheldig.
Forsinkelser fordyrer prosjektet, det har vi allerede erfart gjennom de forsinkelsene som er påført saken fra våren 2024 og frem til nå.
Styret arbeider på gitt mandat og oppdrag fra seksjonseierne/vedtak i årsmøtet, og kan ikke risikere å påføre eierne som ønsker innglasset balkong store kostnader som setter dem i gjeld fordi mindretallet som ikke aksepterer et gyldig vedtak kjemper imot med alle midler. Med mindre det er et ønske fra et flertall av sameierne å prøve ut saken for retten!
Styret vil av denne grunn foreslå å sette balkongprosjektet på pause inntil vi eventuelt får en overbevisende grunn til å fortsette. Det kan skje ved at noen ønsker å prøve saken for retten eller gjennom en uavhengig juridisk og prinsipiell vurdering av de nevnte lovparagrafene.

Sistnevnte tenker vi i styret er en naturlig fortsettelse ved at det sendes en henvendelse til Departementet der det bes om en vurdering fra deres side. Det kan trigge en avklaring og mulig ønske om å revidere kommentarutgaven til loven.
Det kan også være en ekstern interesse for å prøve saken for retten da dette kan få følger for andre utover sameiene, ba. leverandørmarkedet, men det må vi bare følge med på.

Forslag til vedtak: Sette balkongprosjektet på pause og be Kommunaldepartementet om en uttalelse på tolkning av bruk av eierseksjonslovens paragraf 49, andre ledd, bokstav a, og paragraf 50, første og andre ledd, i saken om balkongprosjekt.

**Styrets vurdering:** Styret anbefaler å stemme for dette forslaget.

***Vedtak:*** Forslaget ble enstemmig godkjent.

**3. Balkongprosjekt**
Forslagsstiller: Lillian Hoff

Sak: Ingen beskrivelse

Forslag til vedtak: Utvidelse og innglassing av balkong stanses. Skader utbedres og vanlig vedlikehold av bygningen ivaretas.

**Styrets vurdering:**
Dette vil bety å si opp avtalen med Balco og forhandle betingelser for dette med tilhørende kostnader. Se også annen sak om balkongprosjektet fra samme person og fra styret.

***Vedtak:*** Forslaget ble ikke godkjent. 14 stemmer for, 28 stemmer mot.

**4. Balkongprosjekt 2**
Forslagsstiller: Lillian Hoff

Sak: Avstemmingen som ble holdt kan ikke være bindende da den var uten forhåndsvarsling og uten forhåndsinformasjon om kostnader. Det har senere vist seg at kostnadene kan beløpe seg opp mot en halv million for hver leilighet.

Forslag til vedtak: Det holdes ny avstemming om innglassing og utvidelse av balkongene basert på god og riktig informasjon.

**Styrets vurdering:**
Kostnader (omtrentlige) har det vært informert om i møter i forkant av årsmøtet og at mer presise tall ville komme når vi hadde oversikt over alle elementer. Dette ble det orientert om i årsmøtet og det ligger 2 års arbeid og informasjon til beboerne bak dette. Det har aldri vært snakk om en halv million så hvor dette kommer fra vet ikke vi i styret (bortsett fra i interne eposter vi har sett fra de 5 som stemte imot). Det vil være opp til eierne i årsmøtet å bestemme om saken skal til ny avstemming.

***Vedtak:*** Forslaget ble ikke godkjent. 17 stemmer for, 24 stemmer mot.

**5. Informasjon fra styret**
Forslagsstiller: Lillian Hoff

Sak: Ingen beskrivelse

Forslag til vedtak: All informasjon fra styret skal gå til alle beboerne.

**Styrets vurdering:** Styret behandler forskjellig type informasjon, både konfidensiell informasjon samt egne interne og eksterne diskusjoner. Det er uhensiktsmessig at alle beboere skal ta del i dette og være involvert i alt som skjer. Et slikt oppsett ville vært vanskelig å administrere og mye av poenget med å ha et styre faller bort. Styret anbefaler ikke forslaget til vedtak.

Forslaget ble trukket av forslagsstiller, med følgende protokolltilførsel fra Lillian Hoff: «Styret og forretningsfører sender relevant informasjon på papir til beboere som ønsker dette.»

***Vedtak:***

**6. Parkering**
Forslagsstiller: Ketil Brevik og Helge Kristiansen

Sak: De samme bilene parkerer regelmessig på gjesteparkeringene. Dette medfører at det blir få plasser til gjester. Vi har gjentatte ganger bedt styret merke plassene for parkering uten at dette er gjort.

Forslag til vedtak: Merke plassene. Oppfordre beboere som ikke har parkering å anskaffe beboerparkering.

**Styrets vurdering:**
Plassene til gjesteparkering er merket. Det er også skiltet hva som gjelder for parkering på vårt område. Styret oppfordrer eiere som har garasjeplass om å bruke denne, dvs. ikke leie ut egen plass og selv parkere på gjesteplassene, eller har to biler parkert på eiendommen. Så lenge OK13 ikke har omforente regler som detaljstyrer dette kan ikke styret gjøre annet enn å oppfordre eiere og beboere til å vise hensyn. Videre at eiere og beboere ikke parkerer utenfor oppmerkede plasser når det ikke er ledige plasser, men i stedet benytter gateparkering. Det er ingen garanti at det alltid skal være ledige plasser tilgjengelig utenfor bygget.

Forslaget ble trukket av Kari Holter som representerte forslagsstiller ved fullmakt.

***Vedtak:***

**7. Tilgang til fellesarealer**
Forslagsstiller: Ketil Brevik og Helge Kristiansen

Sak: Det er gjort inntrykk av at styret vil gi mulighet for direkte adgang for leiligheter i 1 etg. Dette vil medføre negativ privatisering av området rundt leilighetene i 1 etg. (f.eks. bord, stoler og annet blir permanent stående på fellesområder. Det vil også medføre mere støy oppover i bygget.)

Forslag til vedtak: Det er ikke lov å plassere egne møbler og annet på fellesarealer.

**Styrets vurdering:**
Styret har i alle år oppfordret eiere og beboerne å benytte vårt felles hageareal i større grad enn det som skjer per i dag, I årenes løp er det flere beboere og eiere som har uttrykt at de er redd for å være til plage for beboerne i 1. etasje hvis de setter seg ute i hagen. Flere har i stedet satt seg ned ved carporten. Styret synes det er synd at hagen ikke brukes mer av beboerne. Bruk av hagen fordrer at en rydder etter seg og tar med seg stoler, bord o.l. når en er ferdig. De fleste beboere i første etasje kan enkelt gå ut i hagen i dag, om de vil, uten at det har medført noen form for privatisering.

I prosjektet om innglasset balkong åpnes det for at eiere i 1 etasje kan få dør ut mot hagen. Styret har imidlertid ikke på noe tidspunkt åpnet for «privatisering» av området utenfor leilighetene. Styret har sett dette omtalt i skriv fra gruppen som er mot prosjektet og anser dette som antakelser og feilinformasjon.

Forslaget ble trukket av Kari Holter som representerte forslagsstiller ved fullmakt, med følgende protokolltilførsel fra Kari Holter:
«Styret henstiller til beboere som bruker hagen om å ta med seg stoler, bord o.l. når en er ferdig.»

***Vedtak:***

**8. Stengeventiler**
Forslagsstiller: Kim Erik Holter

Sak: Da vi hadde rørlegger ifm oppgradering av bad oppdaget rørleggeren at stengekraner i garasjetak var så korrodert at han ikke fikk stengt vannet. For å komme inn i berederrommet for å stenge der, viste det seg at styreformannen hadde med nøkkelen til Tyskland, hvor han var på forretningsreise. Han henviste til Gunn Heidi, som ikke var kontaktbar. Dagen etter låste styreformannen opp berederrommet og rørleggeren kunne stenge hovedkranen for å gjøre seg ferdig i vår leilighet.
Det kan ikke være slik at nøkkel til berederrom ikke er tilgjengelig til enhver tid i tilfelle akutt behov for å stenge vannet. Det at styret ikke har sjekket stengekranene i garasjetaket er en forsømmelse av styret og skremmende å tenke på i tilfelle akutte situasjoner.

Rørleggeren fortalte at berederrommet var i en dårlig forfatning. Han sa det lekket fra 2 ventiler samt at det var vann på gulvet. Rommet bar preg av tett sluk og at det hadde vært oversvømmelse der. Rørleggeren sa han kunne reparere alt slik at berederrommet ble i akseptabel stand. Jeg sa han måtte snakke med styreformannen om dette.

Forslag til vedtak: Vi vil at årsmøtet skal stemme over om vi skal ha tilgjengelig nøkkel til alle døgnets tider, i tilfelle en akuttsituasjon, i f.eks. en nøkkelboks. Årsmøtet skal også stemme over om styret skal innhente tilbud fra 3 uavhengige rørleggere for å bytte korroderte stengekraner i taket i garasjen og reparere lekkasjer i berederrom og sørge for at sluket fungerer optimalt.

**Styrets vurdering:**
Styret har hatt dette tiltaket på listen av oppgaver som skal gjennomføres, men ikke iverksatt det ennå. Samme dag som ikke-fungerende stengeventil ble oppdaget besluttet styret å prioritere dette arbeidet og bytte alle stengeventilene i garasjetaket. Tilbud ble innhentet og oppdrag tildelt. Arbeidet ble startet opp i april og er gjennomført.

Angående berederrom så er nok bildet presentert overdrevet. Styret er innom ca. en gang i uken. Det er ingen lekkasjer i rommet, men en tetning som har blitt gammel og som drypper. Dette er tatt opp med rørlegger og blitt utbedret sammen med annet vedlikehold i berederrommet (sirkulasjonspumpe og stoppekran etter hovedstoppekran). Styret har tidligere sikret at mange av stengeventilene i berederrommet er blitt skiftet ut i forbindelse med bytte av berederne, og det er ikke noe galt med disse. Det som gjenstår å gjøre er å vurdere hovedkran/ fordeling inn til bygget, og det er til vurdering om det bør gjøres nå eller på et senere tidspunkt. Dette fordi den fungerer og sjelden er i bruk da andre stengeventiler gjør jobben.

En felles nøkkelboks kan være en god ide, men i det ligger også risikoen for at nøkkelen kan komme på avveie. Berederrommet huser også hovedsikringsskapet som er inntak for strøm til

hele bygget. Uvedkommende kan påføre byggets beboere store ulemper, eller selv komme til alvorlig skade om en ikke vet hva en gjør. Det ville vært uansvarlig å tillate større tilgang til rommet gitt at dette rommet er sentralen i bygget og styret har HMS-ansvar.
Styret er derfor skeptisk til å ha en nøkkel til dette rommet liggende lett tilgjengelig for mange. Erfaringen er også at det ikke er noe særlig behov for tilgang til rommet, og at dette enkelt kan ordnes med å kontakte styret i forkant.

Styret mener basert på dette at jobben er gjort og i tillegg ikke vil anbefale å ha en nøkkel liggende tilgjengelig for alle uten å ha kontroll på hvem som bruker rommet.

Forslaget ble trukket av forslagsstiller, med følgende protokolltilførsel fra Kim Erik Holter: «Styret vil sørge for at det utføres årlig kontroll av rørsystemet.»

***Vedtak:***

**9. Forsikring**
Forslagsstiller: Kari & Kim Erik Holter

Sak: For en del år siden da vi hadde vannskade, som påvirket 14 leiligheter hadde ABBL valgt Crawford forsikring til å forsikre Olav Kyrres Gate 13. Protector, Crawford, White Label er alle lavpris selskap, som ABBL sparer penger ved å bruke. Disse selskapene har mye dårligere dekning ved skade enn de seriøse, slik som Gjensidige, If, Storebrann, Tryg, etc. Det var store begrensninger i utbedring av skader da vi hadde den store vannskaden. Da var det Crawford som var forsikrer. Styret, den gang, ble enige med ABBL at de ikke skulle bruke lavprisselskap til forsikring, noe de bekreftet med et brev til styret hvor de garanterte at de kun skulle bruke annerkjente og seriøse selskap. For å spare penger har de tydeligvis gått bort fra dette løftet.

Forslag til vedtak: Vi skal stemme over om vi godtar at ABBL kjøper forsikring fra lavprisselskap som har mye dårligere dekning ved skade, enn de seriøse selskapene, som nevnt over.

**Styrets vurdering:**
ABBL forhandler forsikringsavtalen hvert 3. år. Gjensidige hadde de siste årene økt premien ganske mye og Protector ga et bedre tilbud i 2024 med de samme betingelser som Gjensidige har. Det er derfor smart å prøve dem ut og se hvordan de leverer tjenesten og samtidig vise Gjensidige at kundene følger med på prisene deres. I neste runde, i løpet av 2026 settes avtalen ut på anbud igjen, og da kan vi oppsummere erfaringer og gjøre en ny vurdering sammen med ABBL.

Forslaget ble trukket av forslagsstiller, med følgende protokolltilførsel fra Kari & Kim Erik Holter: «Styret vil, ved bytte av forsikringsselskap, følge opp at sameiet, så langt det er mulig, får tilsvarende vilkår og pris som tidligere.»

***Vedtak:***

**10. Antall medlemmer i styret og styrets sittelengde**
Forslagsstiller: Kari & Kim Erik Holter

Sak: Styret bør bestå av minimum 4 medlemmer, ikke 3 som i dag. Det vil være mer praktisk og hensiktsmessig i forhold til fordeling av oppgaver og ansvar.

Antall år sittelengde for styreleder og styremedlemmer bør være maksimum 4 år, for å unngå tretthet og for å gi rullering av nye medlemmer.

Forslag til vedtak om tillegg i vedtektene:

1. Styret består av 4 medlemmer inkludert styreleder.
2. Styreleder kan velges for totalt to sammenhengende perioder, maksimum 4 år.
3. Styremedlemmer kan sitte sammenhengende i maksimum 4 år.

**Styrets vurdering:**
Styret opplever at det alltid har vært en utfordring å finne personer som ønsker å sitte i styret og ta på seg et ansvar som krever utstrakt bruk av sin fritid. En skal sette seg inn i mange saker, lover og regler og ellers kommunisere både eksternt og internt samt følge opp beboere. Det er vel derfor det historisk har vært slik at styret enten har blitt sittende lenge eller veldig kort, av disse grunnene. Om årsmøtet mener det vil være interesse nok blant eierne til å til enhver tid ha 4+3+3 (vara+valgkomite) personer engasjert og interessert samt rullere på hele styret så er det veldig positivt, men også uvanlig.

Med fire styremedlemmer så vil det også bli enklere for styreleder å bruke sin dobbeltstemme ved uenigheter i styret. Dette blokkeres lettere i dag med tre styremedlemmer. Styret anbefaler derfor ikke dette forslaget.

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

***Vedtak:***

**11. Ulovlig endring i paragraf 7 i sameie vedtektene angående «unntak fra kostnadsfordeling etter sameiebrøk etter eierseksjonslovens §43|».**
Forslagsstiller: Gabriella Speichert

Sak: På ekstraordinært sameie møte den 31.08.23 ble det holdt avstemning angående punkt 2 med overskrift: «Rehabilitering av balkonger».
Dette punket omhandlet hovedsakelig om man skulle gi styret fullmakt til å igangsette balkong prosjektet slik det var fremstilt i visningsfolder eller jobbe videre med flere løsninger. I tillegg om styret skulle gis fullmakt til å kunne ta opp lån på da forespeilet kostnad pr balkong på 280 000 kr.
I dette punkt 2 brøt styret eierseksjonsloven §43- avsnitt 4 ved å bake inn en vedtektsendring i paragraf 7 i sameie vedtektene, der de gikk bort fra hovedregelen i eierseksjonsloven om kostnadsfordeling etter sameiebrøk.
De ønsket å gjøre et unntak når det gjelder «oppgradering, rehabilitering og vedlikehold av balkonger» Dette ville styret at skulle fordeles likt på alle seksjonseiere uavhengig av størrelsen på deres seksjon.
Hvilket betyr at i motsetning til eksempelvis felleskostnader som utregnes etter størrelsen på leiligheten (sameiebrøk) så vil denne vedtektsendringen og dette unntaket fra fordeling etter sameiebrøk til lik kostnadsfordeling føre til at de som har mindre leiligheter skal betale like mye for balkong innglassing som de som har større leiligheter.
Dette krever at seksjonseiere sier seg uttrykkelig enige i en slik endring- da det er ugunstig økonomisk for flere eiere.

Som advokat fra RIISA informerte styret og ABBL om i brev av 22.01.25:
«Ulovlig vedtak om kostnadsfordeling
Ved ekstraordinært sameiermøte i august 2023, ble det protokollert vedtatt følgende endring i vedtektenes punkt 7 om kostnadsfordeling:
« ... Kostnadsbidraget fastsettes med basis i fordeling etter sameiebroken (boligen areal).
Følgende unntak gjelder:
Oppgradering rehabilitering og vedlikehold av balkong fordele likt på hver seksjon. Godkjente tilvalg dekkes av den enkelte seksjonseier.»

Det fremkommer av samme protokoll at det var registrert 35 stemmeberettigede (hvorav 11 etter fullmakt), av sameiets totalt 47 seksjoner.
Det var ikke anledning til å foreta en vedtektsendring på det aktuelle årsmøtet. Av eierseksjonsloven § 43, avsnitt fire, fremkommer det at «Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle», og videre at: «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.» Innkallingen inneholdt ikke et punkt om vedtektsendring, men dette var innbakt i et større punkt om «Rehabilitering av balkonger».
Det var heller ikke redegjort for forslagets innhold eller voteringskrav.
Vedtaket er uansett lovstridig, da fasade- og balkongtiltakene er tiltak innenfor sameiets fellesansvar og felleskostnader, jf. § 33, og lovens klare hovedregel er at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken, jf. § 29, første avsnitt, andre setning. Det er videre klart angitt at unntak for den lovbestemte kostnadsfordelingen, krever samtykke, jf. § 29, andre avsnitt:

«Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.»

Det er ingen tegn til at noen uttrykkelig har sagt seg enig i at vedtektene skulle fastsette en fordeling som avvek fra lovens bestemmelser. For alle tilfeller var ikke samtlige sameiere representert, og alle de berørte kan da ikke ha sagt seg enige.
Vedtaket om vedtektsendringen av kostnadsfordelingen er derfor i strid med loven, og utgjør følgelig et ugyldig vedtak.
Kostnader knyttet til arbeider på fasade og balkonger skal da følge hovedregelen om fordeling etter sameierbrøk.
Usikkerheten rundt kostnadsfordelingen, er nok et punkt som viser at sameierne ikke har blitt opplyst om korrekte vilkår for gjennomføring av det foreslåtte prosjektet, ved styrets saksfremlegg.»

Det er liten sannsynlighet for at de seksjonseiere som eier de minste leilighetene på 58/59 kvm hadde stemt «ja» og sagt seg uttrykkelig enige i et unntak fra kostnadsfordeling etter sameiebrøk dersom de hadde blitt klart og tydelig informert om at dette vil påføre dem unødvendig høyere kostnader, hovedsakelig når det gjelder balkong innglassing, enn hvis kostnad ble fordelt etter sameiebrøk.
I sameiet OK13 er det 29 eiere som eier seksjon av størrelse 58/59 kvm, 8 eiere eier seksjon på størrelse 69/70 kvm, 8 eier seksjon på størrelse 72 kvm, og 2 eier seksjoner på 86 kvm. De som eier de minste seksjonene utgjør 61,7% av alle eiere.

Denne vedtektsendringen skulle vært ett eget punkt på det ekstraordinære sameiermøtet den 31.08.23, der alle ble gjort tydelig oppmerksomme på hva denne endringen ville bety for den enkelt seksjonseiers økonomi dersom unntaket skulle gjelde.
Ettersom de færreste, om noen, skjønte at når de stemte over punkt 2, så stemte de også over en vedtektsendring som ikke var i økonomisk favør for noen andre enn for det mindretallet som eier de største leilighetene.

NB! Det er ellers betenkelig at det var styret selv som la denne vedtektsendringen inn i punkt 2 til møtet 31.08.23., da samtlige av de 3 i styret eier eller disponerer noen av de største seksjonene- 72 kvm. Så denne endringen i kostnadsfordeling gagner styremedlemmene økonomisk ved at de skal betale mindre for innglassings prosjektet enn ved ordinær sameiebrøk fordeling. Det ser mildt sagt veldig uheldig ut at denne vedtektsendringen er gunstig for alle styremedlemmenes økonomi.

Forslag til vedtak: Endringen i paragraf 7 i sameiets vedtekter av 31.08.23 om unntaket fra kostnads fordeling etter sameiebrøk som gjelder at «oppgradering, rehabilitering og vedlikehold av balkong fordeles likt på hver seksjon» annulleres i sin helhet og paragraf 7 gjenopprettes til slik den stod før endringen ble implementert.

**Styrets vurdering:**
Advokatens redegjørelse utelater § 29, første avsnitt, tredje setning som omhandler fordeling etter nytte: «Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. **Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.**»
I møtet ble dette diskutert utfyllende, og styret var av den oppfatning at alle seksjonseierne måtte akseptere dette forslaget for at det skulle være gyldig. Siste setning i referatet oppsummerer nettopp dette og styret lagde et dokument i etterkant som ila. de neste 3 månedene ble signert av de 12 seksjonseierne som ikke var til stede. Etter dette ble vedtektene oppdatert og gjort tilgjengelig. Grunnen til lik fordeling mellom seksjonene var at det er ulik størrelse på balkongene der de største leilighetene har de minste balkongene og de minste leilighetene har de største balkongene. Videre har hver seksjonseier ansvar for alt overflatevedlikehold og i praksis eksklusiv bruksrett da ingen andre har tilgang til balkongen. Et godt kompromiss var derfor å la denne brøken være lik for alle selv om noen har større balkong. Nytteverdien er lik for alle da en er alene om bruksretten, dvs., ingen andre har direkte tilgang på balkongen knyttet til leiligheten.
Dette gjelder også for Kabel-TV der alle får det samme produktet fra Telenor uavhengig av seksjonsstørrelsen.

Styret mener derfor at vedtektene står seg slik det er i dag.

***Vedtak:*** Forslaget ble ikke godkjent. 7 stemmer for, 28 stemmer mot.

**12. Heis**
Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Sak: Styret bes om i årsmøtet å redegjøre om heisens tilstand og hvorfor denne informasjonen ikke har blitt lagt frem for seksjonseierne tidligere.

Heiskontrollen som sier følgende etter å ha kontrollert heisen:
*Anlegget er kontrollert i henhold til NS-INSTA 500-2. Etter en sikkerhetskontroll 30.01.2025 har vi avdekket følgende:*

*1. Det var ikke internkommunikasjon mellom maskinrom og heisstolen, NS-EN 81-2, 14.2.3.4.*
*2. Det var ikke tilstrekkelig sikkerhetsrom i sjakttopp, noe som skaper klemfare, NS 3808, tabell 2, pkt.4.*
*3. Bufferen har endret karakteristikk. Dette må vurderes av et kvalifisert firma, og resultatet av undersøkelsen må loggføres.*

Tilsvar fra kommunen på sameiets henvendelse fra den 8. februar er som følger:

***Hei, Takk for deres henvendelse. Dere må be servicefirma rette opp avvikene. Det kan være at internkommunikasjonen ble borte ved bytte av kommunikasjon og buffere kan endre karakteristikk over tid. Redningsrommet er et resultat at kravene ble skjerpet i NS 3808, Forbedring av sikkerhet på eksisterende heiser.***

**Med vennlig hilsen Bjørn Paulsen seksjonsleder +47 982 36 560 Plan – og bygningsetaten seksjon heiskontroll oslo.kommune.no Sentralbord: 21 80 21 80**

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud og sørger for å utbedre Heiskontrollens pålegg raskest mulig. Kostnadene og nødvendige tiltak legges frem for seksjonseierne slik at disse kostnadene kan veies opp mot andre tiltak. Styret bes også om å finne alternativer til Motum som tydeligvis ikke er i stand til å gi sameiet tilstrekkelig faglig støtte.

**Styrets vurdering:**
Dette er en vedlikeholdssak som faller under styrets ansvarsområde, og som da planlegger for gjennomføring i samråd med heisselskapet. Styret har allerede dialog samt bedt om tilbud fra Motum. Disse tiltakene er primært i deres interesse da det er deres vedlikeholdsaktivitet og sikkerhet som påvirkes av tiltakene. Heisen er ellers trygg for beboerne.

Forslaget ble trukket av forslagsstiller, med følgende protokolltilførsel fra Andreas Børre Larsen: «Styret informerer beboerne om tiltak og kostnader når det er klarlagt hva som må gjøres.»

***Vedtak:***

**13. Planleggingsverktøy / Års-hjul / Styrekalender**
Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Sak: Det er mange oppgaver for et styre i et sameie. For å bedre oversikten over hvilke oppgaver som må utføres til hvilken tid så burde styret ha et planleggingsverktøy års-hjul e.l. som beskriver faste oppgaver og som knytter disse mot budsjettet. Et slikt verktøy vil være til stor hjelp for nåværende og fremtidige styrer og er vanlige i forbindelse med styrearbeid.

Forslag til vedtak: Styret etablerer et planleggingsverktøy/års-hjul for å lette arbeidet for det sittende og fremtidige styrer. Styrekalenderen burde legge til rette for planlegging over f.eks. en fem års periode. Forslag til planleggingsverktøy legges frem for seksjonseierne.

**Styrets vurdering:**
Styret har en årsplan og langtidsplan som oppdateres hvert år og prioriteres alt etter hva som ellers kan oppstå plutselig og må få høyere prioritet.

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

***Vedtak:***

**14. Ny forretningsfører**
Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Sak: Det er vanskelig å forstå ABBL's rolle, særlig i forbindelse med renovering av fasaden. For mange seksjonseiere så fremstår ABBL mer som en motpart enn noen som burde gi sameiet og sameiets styre innspill om god forvaltning og god kommunikasjon.

Forslag til vedtak: ABBL byttes ut. Styret bes om å finne et bedre alternativ til forretningsfører.

**Styrets vurdering:**
Styret har opplevd god dialog og rådgivning med ABBL, og setter pris på at de tilbyr flere fagdisipliner overfor kundene sine som er inkludert i sitt tilbud. Vi ser ikke behov for å finne et alternativ da vi gjorde det for noen år siden og endte opp med å si nei grunnet et tilbud som viste seg å ikke inkludere alt vi var opptatt av, men at enkelte tjenester ble tilleggsfakturert.

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

***Vedtak:***

**15. Vedlikeholdsfond**
Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Sak: Det er en selvfølge at vi trenger et vedlikeholdsfond og må gjøre avsetninger. Det virker likevel tilfeldig og uklart hvor mye som settes av til vedlikeholdsfondet hvert år. Unødvendige store avsetninger fører til unødvendig høy husleie. Størrelsen på den årlige avsetningen og størrelsen på fondet bør gjøres tydelig for årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret bes om å tydeliggjøre avsetningen og hvor stor andel av et eventuelt overskudd som skal avsettes. Det settes også et tak på størrelsen på vedlikeholdsfondet som maksimalt skal beløpe seg til f.eks. kroner 1 500 000,-

**Styrets vurdering:**
Styret er av den oppfatning at 'vedlikeholdsfondet', dvs. fondet for større vedlikeholdsoppgaver bør ligge på mellom 1 og 1,5 mill. kroner. På sparekontoen vår har vi i dag ca. 1,3 mill. kroner mens det på driftskontoen er ca. 500000 kr, noe som gir en god arbeidskapital for å håndtere kontinuerlig kontantstrøm uten at vi har problemer med å betale regningene våre. Det er viktig å ha min. 500000 kr på driftskontoen til daglig drift. Eventuelle større beløp over dette vurderes overført til sparekontoen og 'vedlikeholdsfondet' vårt. Om vi må ta av 'vedlikeholdsfondet' på ett eller annet tidspunkt så må det opp til diskusjon hvordan denne skal bygges opp igjen da vi normalt ikke budsjetterer med store avsetninger hvert år, men heller bygger opp fondet sakte, men sikkert.

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

***Vedtak:***

**6. Budsjett for 2025**
Budsjettet for 2025 er et mer vanlig budsjett. Det ble foretatt en liten økning i felleskostnadene 1. januar grunnet kabel TV. Dette viste seg å ikke være nok da Telenor økte kostnadene mer enn normalt. Vi har likevel god økonomi og vil prøve å holde det slik og vurderer om det er behov for en økning i felleskostnadene eller om denne kan vente til 1. januar 2026. Andre behov som oppstår, vil vi vurdere, og fortløpende håndtere gjennom året. Utover dette vil valget omkring ny balkong også påvirke prioriteringene, men det har i så fall et eget budsjett.

Budsjettet settes opp med et forventet positivt resultat. Vi har allerede økt felleskostnadene fra 1. januar og ser an om vi kan vente til januar 2026 før ny justering.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2025 tas til etterretning

***Vedtak:*** Budsjettet for 2025 ble tatt til etterretning

**7. Valg**

- Valg av ett styremedlem for 2 år
  Gunn-Heidi Saltnes ble gjenvalgt.

- Valg av tre varamedlemmer for 1 år
  Valgkomiteen hadde forslag på fire kandidater til valget av tre varamedlemmer:
  - Ole Gjefle
  - Line Røed
  - Kari Holter
  - Nasser Khodaverdizadeh

Under møtet trakk Nasser Khodaverdizadeh sitt kandidatur, og styret fremmet benkeforslag på Henning Brekke.

Valget av varamedlem krever alminnelig flertall (over 50% av stemmene).
Valget ble derfor gjennomført i tre valgrunder, hvor seksjonseierne stemte ved å skrive sin ønskede kandidat på papirlapp.

I første valgrunde fikk Henning Brekke 28 stemmer, Ole Gjefle, 6 stemmer, Kari Holter 5 stemmer og Line Røed 0 stemmer.
**Vedtak: Henning Brekke ble valgt til varamedlem.**

I andre valgrunde fikk Ole Gjefle 27 stemmer, Kari Holter 7 stemmer og Line Røed 2 stemmer.
**Vedtak: Ole Gjefle ble valgt til varamedlem.**

I tredje valgrunde fikk Line Røed 25 stemmer og Kari Holter 11 stemmer.
**Vedtak: Line Røed ble valgt til varamedlem.**

- Valg av tre personer til valgkomité for 1 år
  Christian Storås ble gjenvalgt
  Andreas Børre Larsen ble gjenvalgt.
  Nasser Khodaverdizadeh ble valgt som nytt medlem.

Der intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.
Årsmøtet ble hevet kl. 21.45.

Jan-André Fossby-Andersen

Ole Andreas Gjefle

# FROGNERSTRANDA BOLIGSAMEIE

Til seksjonseierne
**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE**

**Tid: Tirsdag 3. juni 2025 kl. 18.00**

**Sted: Olav Kyrres gate 13, inngangspartiet.**

**Til behandling foreligger:**

**1. Konstituering**
- a) Valg av møteleder
- b) Valg av referent
- c) Registrering av adgangstegn/fullmakter
- d) Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
- e) Godkjenning av innkalling og dagsorden

**2. Informasjon fra styret for 2024 (vedlegg 1)**

**3. Årsoppgjøret 2024 (vedlegg 2)**
Forslag til vedtak: Regnskapet viser et underskudd på kr 170 394,- som budsjettert og tas som planlagt fra tidligere opptjent egenkapital. Revisors beretning tas til etterretning.

**4. Eventuell godtgjørelse til det sittende styret**
Forslag til vedtak: Kr 78.000 + 10.000 (engangsbeløp) kr til intern fordeling i styret.

**5. Innkomne saker**

**1. Mistillit til styret**
Forslagsstiller: Gro Elisabeth Skjerven og Kari Koppelow Holter

Sak: Det bes om at styret fratrer frivillig da mange ikke lenger har tillit til styret. Styret har opptrådt klanderverdig, i strid med god styreskikk og på en måte som ikke er til fellesskapets beste. Det har gjennom det siste året skjedd en gradvis eskalering av konflikter mellom sameiere og styret, og det har gradvis utviklet seg en økende og sterk mistillit til styret. Styret har ikke håndtert dette på noen tilfredsstillende måte, og sameiet er lite tjent med at denne situasjonen skal fortsette.
Styret har i flere sammenhenger brutt god styreskikk og opptrådt uetisk og uredelig, tilbakeholdt dokumenter, fremført direkte usannheter i møter og i eposter, unnlatt å fremlegge viktig informasjon som har vært etterspurt, løyet og unnlatt å svare på henvendelser, utvist en klanderverdig kommunikasjonsform overfor enkelte sameiere, forledet og presset flere sameiere til å gi sine fullmakter til styret for avstemning ved forrige årsmøte uten å ha gitt tilstrekkelig informasjon om hva de stemte over/hva fullmakten skulle brukes til.
Noen eksempler:

1. Årsmøtet i 2024 hvor styreleder nektet for at han hadde mottatt tilbud på rehabilitering av bygg og balkonger fra Nor entreprenør, som viser seg å være betraktelig rimeligere enn Balco. Se tilbudet i vedlegg 1.

2. Nektet sameiere innsyn i Rambøll sine to rapporter og begrunnet det med at ingen i huset forstår disse og at de ikke er i pdf format, til tross for at de er det.
3. På spørsmål i beboermøtet 12. februar i år svarte styreleder at kontrakt med Balco ble inngått i romjulen. På spørsmål i samme møte svarte han at det var søkt Oslo kommune om godkjenning av balkonginnglassing og at søknaden var innvilget. På spørsmål om det også gjaldt utgang til hagen fra balkonger i 1. etasje, svarte han at det var det søkt om og at søknaden var under behandling i kommunen. På henvendelse til kommunen 21. februar i år opplyste Dan Andersen ved Plan og bygningsetaten at det var ingen innkomne søknader som lå til behandling eller som var behandlet for eiendommen. Det var derimot mottatt en henvendelse den 10. januar 25 fra Forum arkitekter om en forhåndskonferanse. Dato for denne var ennå ikke fastsatt.
4. Eksempler på kommunikasjon fra styreleder til sameiere. Vedlegg 2.
   Styret har i tillegg forsømt sine styreplikter med mangelfulle tekniske oppfølgninger og vedlikehold i sameiet. Eksempelvis mislighold av rørsystem og berederrom, manglende oppfølging av søppelrom og rengjøring av garasje, manglende dugnader og manglede skadedyrbekjempelse gjennom året.

   Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret fratre med øyeblikkelig virkning.

   **Styrets vurdering:**
   Styret tar på alvor kritikk som fremsettes av sameiere. Vi erkjenner at det har vært uenighet i sameiet, særlig knyttet til balkongprosjektet, og at dette har skapt et krevende kommunikasjonsklima. Styret har imidlertid hele tiden forsøkt å opptre i tråd med sitt mandat og etter beste evne ivareta fellesskapets interesser.
   Styret opplever at det er representanter fra de 5 seksjonene som stemte mot balkongprosjektet våren 2024 som eskalerer og lager konflikt i sameiet. Styret opplever at enkelte eiere i denne gruppen har tillatt seg å gå vel langt med personangrep, usakligheter og det som kan fremstå som bevisst feilinformasjon til beboere og eiere, og gått langt over streken for vanlig folkeskikk. Ingen andre eiere enn de i gruppen har uttrykt misnøye med styrets håndtering av saken. I løpet av året har noen flere eiere valgt å slutte seg til gruppen, men antall eiere som er mot prosjektet er slik styret kjenner det, fortsatt i mindretall iht. avstemningen gjort i årsmøte 2024. Styret har så langt som mulig tilnærmet seg henvendelsene fra gruppen på en saklig måte, og innhentet hjelp, støtte og råd fra juridiske fagmiljøer for å dokumentere relevansen i argumentene som har kommet inn. Styret har hele tiden lagt frem det som er relevant for beboerne og prøvd å oppsummere dette så godt det lar seg gjøre. Styret har dessverre opplevd mye usakligheter som har forsinket prosessen og medført mye ekstra arbeid for styret.

   Vi kjenner oss ikke igjen i påstandene om uredelighet, løgn eller bevisst tilbakeholdelse av informasjon. Styret har søkt juridisk bistand i flere faser av prosjektet for å sikre at prosessene er i tråd med både vedtekter og eierseksjonsloven.

   **Styrets vurdering på pkt. 1**
   Tilbudet fra NOR entreprenør ble presentert i beboermøtet i januar 2024, sammen med tilbudet fra Balkongentreprenøren og Balco. Tilbudene ble alle presentert og vurdert sett i lys av økonomi, levetid og kvalitet. Vedtaket i årsmøtet konkluderte med at et stort flertall av eierne ønsket å utvide og innglasse balkongene, og da er ikke NOR entreprenørs tilbud aktuelt lenger.

   **Styrets vurdering på pkt. 2**
   Styret har ikke nektet eierne innsyn i rapporten fra Rambøll. Den første rapporten Rambøll var utarbeidet til sameiets søknad til Enova. Styret sørget for å få utarbeidet en egen rapport til sameiet. Den skulle være mer lese- og brukervennlig.
   Simuleringsmodellen til Rambøll var det som ikke ble delt med eierne. Dette fordi Rambøll hadde informert styret om at den krevde egen programvare og kunnskap om bruk av denne. Styret ble og så informert av Rambøll at beregningene ble anbefalt gjort av dem.

**Styrets vurdering på pkt. 3**
Styret signerte avtalen med Balco 31.12.2024. Søknad til Oslo kommune, Plan og bygg ble dermed håndtert av Balco sammen med sin arkitekt og sendt inn kort tid etter i januar hvor første steg i søknadsprosessen var å gjennomføre en forhåndskonferanse for å kunne justere søknaden basert på innspill fra P&B. Mulig utgang direkte til hagen fra balkonger til leiligheter i 1.etasje inngår som del av denne søknaden.
Godkjenning av balkongprosjektet er en omstendig og tidkrevende prosess med flere involverte parter. En endelig søknad til Plan og bygg blir ikke sendt inn før det foreligger et forslag til utforming som tilfredsstiller de krav som Oslo kommune v/ Plan og bygg stiller til prosjektet. Styret vil her påpeke at styreleder ikke på noen måte i møte 12.02.2025 kunne informert om at søknaden var innvilget. Dette fordi forhåndskonferansen med Plan og bygg ikke ble gjennomført før 20.03.2025.

Styret kjenner seg ikke igjen i anklagene om forsømmelser av sine styreplikter når det gjelder tekniske oppfølgninger og vedlikehold i sameiet.
- Rørsystem er fulgt opp etter at behov for vedlikehold ble avdekket og øvrig plan
- Berederrommet, søppelrommet og garasjen er i orden og rengjort
- Dugnader er gjennomført med ett unntak høsten 2024. Mye arbeid ble gjort gjennom vår, sommer og høst, det var derfor ikke behov for å gjennomføre ordinær dugnad denne høsten.
- Skadedyrbekjempelse følges opp av eksternt firma

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at årsmøtet avviser mistillitsforslaget. Det sittende styret har arbeidet i tråd med vedtak fattet av årsmøtet, og har søkt å ivareta både økonomiske, tekniske og juridiske hensyn i en krevende prosess. Det foreligger etter styrets vurdering ikke grunnlag for mistillit.

Vedlegg til saken, fra forslagsstillerne:

Fra: johnnyk@alumni.ntnu.no [mailto:johnnyk@alumni.ntnu.no]

Sendt: tirsdag 12. september 2023 20:11

Til: laila@norentreprenor.no

Emne: Olav Kyrres gate 13 - Betongrehabilitering fasade

Hei og takk for samtale i dag.

Vedlagte rapport tar for seg både garasjeanlegg under bygget samt fasaden.

Det er primært fasaden vi diskuterte i dag og som vi ønsker tilbud på. Denne har i variabel grad karbonatisert betong og enkelt plasser har noe armering blitt eksponert, men ikke veldig mye.

Rehabilitering vil inkludere ba. reparasjon av betongdekke knyttet til balkongene (over/under), fjerning av flis, overflatebehandling og ny flis, nytt rekkverk og hulkil mot stueveggen. I tillegg pussing av skillevegg der det finnes samt maling i etterkant med karbonatiseringshemmende maling. Antakelig må innglassingen av vinterhagen tas bort og remonteres.

I rapporten så vil du også finne vurdering av garasjeanlegget som har i variabel grad forhøyede verdier av klor, antakelig fra snø/vann brakt inn med bilene. Dette kjører vi et parallelt løp på nå. Om det er aktuelt å gi tilbud på rehabilitering av garasjeanlegget så kan du få ta en titt på det også når du kommer 22/9.

Bare si fra om det er noen spm.

Vennlig hilsen,

Johnny Kristoffersen

Styreleder

Frognerstranda Boligsameie

Olav Kyrres gate 13, 0273 Oslo

Mobil: 41 41 72 72

Epost: johnnyk@alumni.ntnu.no

**VEDLEGG 2 TIL SAK TIL ÅRSMØTET 3. JUNI 2025 - MISTILLIT TIL STYRET**

**Eksempel 1**

**Fra:** medtech@online.no <medtech@online.no>
**Sendt:** torsdag 23. januar 2025 15.31
**Til:** > <abl@capableengineer.com <abl@capableengineer.com>
**Emne:** VS: Fullmakt

Hei
Atef sendte meg kopi av denne mailen nå, som han fikk rett før jul. Johnny er formannen vår og skal jobbe til det beste for oss. Går det an å skrive noe så frekt til en seksjonseier???
Kim

---------- Message transféré ---------
De : **Johnny Kristoffersen** <johnnyk@alumni.ntnu.no>
Date : dim. 22 déc. 2024 à 09:36
Objet : Re: Fullmakt
À : atef abdelkefi <abdelkefi.heatef@gmail.com>, Gunn-Heidi Saltnes <gusal5143@oslomet.no>, Audun Ingvartsen <audun@lederne.no>

Hei Atef,

synes du det er et høflig spørsmål å først spørre om du har avgitt fullmakt, og deretter si at du har følt et press på i gi meg fullmakt og så ønske å trekke den tilbake? Hva sier det om ditt engasjement i denne saken som har pågått i 2 år?

Fakta er at det var 7 eiere som ikke stemte i årsmøtet og dermed valgte å ikke bli hørt. Du var en av dem. Du hadde altså ikke avgitt fullmakt. I praksis stiller du deg indifferent til saken når du velger å ikke engasjere deg.

Av de øvrige 40 seksjonene så var det 87% som stemte for balkongprosjektet. Derfor er det vedtatt gjennomført nå.

God Jul!

Mvh. Johnny

Den 21.12.2024 14:38, skrev atef abdelkefi:

Hei,
Har du fått fullmakt fra meg på prosjektet vedr glassverandaene. Jeg følte at det ble et press på meg til å gi deg fullmakt. Jeg ønsker å trekke den fullmakten tilbake da jeg ikke viste hva dette gjaldt.
Atef

**Eksempel 2**

**Fra:** Ketil Brevik <ketilbrevik51@gmail.com>
**Sendt:** fredag 31. januar 2025 23.29
**Til:** Kim <medtech@online.no>
**Emne:** Re: Violetta Moe

Vi bør skrive ut dette og benytte det til sannheten om styret.
fre. 31. jan. 2025 kl. 22:26 skrev Ketil Brevik <ketilbrevik51@gmail.com>:
Typisk Jonny.Skremmende

fre. 31. jan. 2025 kl. 22:18 skrev Kim <medtech@online.no>:
Ga du fullmakt til styret på avstemmingen ? Den kan du evt trekke tilbake hvis du har skiftet mening !

Hei! Jeg sendte ikke mail ennå. Skal sende i morgen. Jeg la to beskjeder på tlf svarer. Mvh Violetta Moe

Jeg har det fordi de overtalte meg til det. Jeg var borte et år i utlandet for å pleie min mor, og blir litt overrumplet da jeg kom tilbake, og var for utslitt for å gå på møte selv. Var oppringt og oppsøkt av en av styre for å skrive under på fullmakten. Det virket på meg at saken er allerede lang på vei, og avstemning var nesten en formalitet siden majoritet var for prosjektet. Nå fikk jeg hørt at den fullmakt gjelder bare fot et kalenderår. Kanskje du kan sjekke om det stemmer, og at det tilbaketrekning er hensiktsmessig?
Takk. V

**Eksempel 3**

sherry Namvar<sherry_namvar@hotmail.com>

Til:Du
Kopi:Gaby

on. 11.12.2024 19:49

Jeg, Hassan Namvar, bekrefter herved at vi er imot balkonginnglassingen. Vi har endret mening, da vi har avgitt stemme på feilaktig grunnlag Med vennlige hilsen Hassan Namvar

**Eksempel 4**

**Resultat:** Ingen tilbakemelding fra styreleder og heller ikke mottok min bror rapporten.

Hei, igjen!

Min bror Øyvind Eliassen er sivilingeniør og VVS ingeniør og jobber med nettopp dette. Han eier og driver AS Northerm, som har Simien program og det som skal til for slike vurderinger. Han vil gjerne se rapporten og rådgi oss i hva beste løsning for oss er. Kan du da sende rapporten direkte til ham på northerm@online.no.

Hilsen Kari og Kim

johnnyk@alumni.ntnu.no

Til:Du;'Kari Holter'
Kopi:gusal5143@oslomet.no;audun@lederne.no

ma. 28.10.2024 19:49

Hei Kari/Kim,
Tenk om deres epost hadde vært noe av denne karakteren:
«Hei! Takk for interessant informasjon. Dette gir oss muligheter å vurdere på kort og lengre sikt. Vi vurderer å etterisolere de innvendige veggene og ser at dette ikke har det største bidraget til energisparing. Kunne du delt hva modellen ga av svar sammenlignet med de andre tiltakene? Dette slik at vi lettere kan vurdere de ulike tiltakene opp mot hverandre?»

Hadde ikke det vært en hyggeligere tilnærming? Det er en grunn til at vi har anbefalt og delt slik vi har gjort det.
Det som ikke er delt er tallene som forteller hvor mange prosent besparelse modellen ga når den simulerte de ulike forholdene. Modellen kan ingen i sameiet bruke fordi den krever spesialprogramvare. Det må til når en skal summere effekten av ulike tiltak.
Videre er det ikke slik at beboerne kan utføre alle tiltakene uten dialog og godkjenning fra styret. Utforming og standardisering er det styrets oppgave å sikre så det ikke blir kaos. De aller fleste tiltakene må det søkes om, og få godkjenning til ,før en kan sette i gang.

Nedenfor vil du se de individuelle tiltakenes bidrag ut fra en generell antakelse om energiforbruk, beskrevet i standarder som benyttes i modelleringen (energiforbruket varierer jo generelt fra leilighet til leilighet):

| **Tiltak** | **Energiforbedring (%)** |
|---|---|
| Bytte av vinduer og dører | 10 |
| Etterisolering balkongside | 5 |
| Etterisolering motorveiside betong/mur | Ikke hensiktsmessig grunnet den dype isoleringen mellom |
| Varmepumpe | 21 |

Dette er grunnen til at vi anbefalte varmepumpe og bytte av vinduer/dører, og at etterisolering kan vurderes, men gir mindre effekt da veggen isolerer bedre enn vinduene.
Det er derfor bedre å bytte vinduer/dører enn å etterisolere veggen.

Velger en å etterisolere veggen så er dette lurt å vurdere sammen med bytte av vinduer/dører siden veggen jo blir dypere, og da kommer i inngrep med vinduene/døren.

Mvh. Johnny

kari.holter@online.no

Til:johnnyk@alumni.ntnu.no;'Kari Holter'
Kopi:gusal5143@oslomet.no;audun@lederne.no

ma. 28.10.2024 15:04

Hei!

Styret har ingen rett til, og er lite tjent med å tilbakeholde rapporter som er betalt av eieme/sameiet. Styret har fått fullmakt til å bestille rapporten, og er i etterkant pliktig til åpent å dele denne videre. Det er ikke det samme som at styret gjør sin vurdering og konklusjon av rapporten.

Vi er i gang med en større renovering av vår leilighet, og i forbindelse med at dette er en hjørneleilighet, hvor to av veggene er yttervegger, vil det være av stor nytte for oss å se denne rapporten, for å vurdere om vi i samme forbindelse bør etterisolere disse veggene fra innsiden. Disse vurderingene vil vi gjøre selv, og anser ikke at det er en oppgave for styret. I den forbindelse ber vi om å få se rapporten og tilbakemeldingen fra Rambøll, og den må selvsagt også sendes til andre interesserte sameiere. Styret har ikke fullmakt til å hindre oss i slikt innsyn.

Vennlig hilsen
Kari Koppelow Holter

johnnyk@alumni.ntnu.no

Til:'Kari Holter'
Kopi:gusal5143@oslomet.no;audun@lederne.no

sø. 27.10.2024 20:37

Hei Kari,
Styret har oppsummert og delt det som vi mener er relevant fra rapporten og fagdiskusjonene, og som resultat presentert våre anbefalinger og hva vi vil jobbe videre med.
Vi oppfordrer derfor dem som har spørsmål om å komme til oss, eller har andre konstruktive innspill - å bidra med dem slik at styret kan evaluere fortløpende og oppdatere hele sameiet.

Mvh. Johnny

**From:** Kari Holter <keholter@online.no>
**Sent:** fredag 25. oktober 2024 20:10
**To:** johnnyk@alumni.ntnu.no
**Subject:** Re: Energikartlegging i Olav Kyrres gate 13

Hei, Johnny!

Kan du sende rapporten og tilbakemeldingen fra Rambøll?

Vennlig hilsen/Best regards
***MEDTECH***
**Kari Koppelow Holter**

+47 93 46 13 31
www.medtech-norge.no

23. okt. 2024 kl. 21:28 skrev Kari Holter <keholter@online.no>:

Hei, Johnny!

Takk for mail. Fint om dere også legger ved rapporten og tilbakemeldingen fra Rambøll til oss andre.
Vennlig hilsen/Best regards

***MEDTECH***
**Kari Koppelow Holter**

+47 93 46 13 31
www.medtech-norge.no




**Vedr.: Olav Kyrres gate 13**

**Balkonger**

| | | Enh. | engde | | Pris | Sum | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Rigg** | | | | | | | |
| Montering av stillase i henhold til arbeidstilsynets forskrifter | | RS | | | | kr | 118 300,00 |
| Dagleie stillase utover 30 dager | | dg | 60 | kr | 780 | kr | 46 800,00 |
| Mannskapsbrakke med toalett | | dg | 60 | kr | 189 | kr | 11 340,00 |
| Transport mannskapsbrakke | | tur | 2 | kr | 1 710 | kr | 3 420,00 |
| Lager container | | mnd | 3 | kr | 2 264 | kr | 6 793,20 |
| Transport lagerconteiner | | tur | 2 | kr | 6 353 | kr | 12 706,20 |
| Tømming av WC på plassen | | stk | 4 | kr | 3 250 | kr | 13 000,00 |
| Daglig vask av mannskapsbrakke og WC | | T | 60 | kr | 685 | kr | 41 100,00 |
| **Drift** | | | | | | | |
| Prosjektledelse | | RS | | | | kr | 78 500,00 |
| HMS / KS arbeider | | RS | | | | kr | 15 700,00 |
| Service bil | | dg | 60 | kr | 695 | kr | 41 700,00 |
| Avfalds conteiner | Forutsettes at det er rene masser | stk | 3 | kr | 6 000 | kr | 18 000,00 |
| **Arbeider på balkongdekker** | | | | | | | |
| De-/ Remontering av panel utføres som regningsarbeide | | | | | | | |
| Forutsetter at panel kan remonteres uten ekstra beslag | Estimat | T | 500 | kr | 685 | kr | 342 500,00 |
| Fjerning av fliser | | m2 | 434 | kr | 311 | kr | 134 757,00 |
| Sliping av rester etter flislim og klargjøring for videre behandling | | m2 | 434 | kr | 378 | kr | 164 052,00 |
| Utbedring av betongskader vegger og balkongdekker (over og under) | | T | 100 | kr | 685 | kr | 68 500,00 |
| Materialer til utbedring av betongskader | Avsatt med, avregnes | | | | | kr | 17 125,00 |
| Etablering av hulkil etter leverandørens anvisning | | lm | 542 | kr | 475 | kr | 257 592,50 |
| Smøremembran for utvendige balkonger. Schønox, Mapei eller tilsvare | | m2 | 285 | kr | 750 | kr | 213 750,00 |
| Porefylling av dekkeforkanter og behandling med samme membran som balkong | | | | | | | |
| Balkonger | | stk | 45 | kr | 4 719 | kr | 212 343,75 |
| Legging av fliser | | m2 | 434 | kr | 900 | kr | 390 600,00 |
| Avsatt til flis | Avregnes etter valgt flis | m2 | 434 | kr | 400 | kr | 173 600,00 |
| **Skillevegger** | | | | | | | |
| Rengjøring av skillevegger og underside balkongdekker | | m2 | 650 | kr | 45 | kr | 29 250,00 |
| Ferdig flater porefylles med Monofinish i filset utførelse | | m2 | 216 | kr | 695,00 | kr | 150 120,00 |
| **Malerarbeider** | | | | | | | |
| Etter betongrehabiliteringen er ferdig behandles overflatene med | | | | | | | |
| Mapi Eleastcolor | | | | | | | |
| Vegger | | m2 | 216 | kr | 382,00 | kr | 82 512,00 |
| Underside av balkongdekker | | m2 | 434 | kr | 382,00 | kr | 165 788,00 |
| **Balkongrekkverk** | | | | | | | |
| Demontering av eksisterende rekkverk | | lm | 169 | kr | 650 | kr | 109 850,00 |
| Estimert kostnadd nytt balkongrekkverk i glass | | lm | 169 | kr | 7 400,00 | kr | 1 250 600,00 |
| Tilbud sum eks mva | | | | | | kr | 4 170 299,65 |
| MVA | | | | | | kr | 1 042 574,91 |
| Tilbudsum inkl mva | | | | | | kr | 5 212 874,56 |

**De og remonteing av glassfelter:**

Vi har estimert dette til Kr. 48 000,- eks mva. pr. balkong for demontering og mellomlagring på stillase samt remontering, med gjenbruk av "alt".
Om vi må f.eks montere på nye beslag utvendig så blir dette gjort som et tillegg.
Men dytt og fug er inkludert ihht remontering.
Det er en viss fare for skader på aluminiumen og glassene ved de-/re montering og lagring. Vi skal behandle dette med forsiktighet, men må ta forbehold om at skader kan oppstå.
Dette dekkes i så tilfelle av oppdragsgiver.
Vi må også ta et forbehold om at dette er mest sannsynlig et system som har gått ut av produksjon, hvis det skulle skje noe når dette står lagret på stillasen eller under demontering.
Eller hvis et av vinduene eller dørene er "ødelagt" så blir det tilbake montert i samme stand.
Hvis vi skulle får tak i dette systemet så tilbyr vi selvfølgelig rep av dette som et tillegg.
Det er en del usikkerhetsmomenter og relativt kostbart og demontere disse glassfeltene.
Vi vil derfor anbefale at disse blir stående med mindere det er store betongskader som gjør at disse må demonteres.
Om deler må demonteres utføres dette som regningsarbeide etter medgått tid

Vi forutsetter at underside balkongdekker er av betong. Det er ikke medtatt noe arbeider i forbindelse med eventuelt nedforete tak.

Alle mengder er regulerbare der de ikke er oppgitt i RS
Med forbehold om miljøfarlige stoffer i riveavfall.
Arbeidene er priset utført på ordinær dagtid.
Materialer til tilleggsarbeider, conteinere og UE faktureres med 15 % påslag.
Det forutsettes at det er tilstrekkelig fall på eksisterende dekker
Vi forutsetter at rekkverksbytte er søkt og godkjent av Plan og Bygg.
Vi forbeholder oss retten til en gjennomgang av ytelsenes art og omfang, samt tekniske løsninger før en eventuell kontrakt.

Med vennlig hilsen
NOR entreprenør AS

Laila Jensen
Daglig leder

**Vedr.: Olav Kyrres gate 13**

NOR entreprenør

**Garasje**

| | | Enh. | Mengde | | Pris | Sum | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Rigg** | | | | | | | |
| Mannskapsbrakke med toalett | | dg | 60 | kr | 216 | kr | 12 960,00 |
| Tømming av WC på plassen | | stk | 4 | kr | 3 250 | kr | 13 000,00 |
| Transport mannskapsbrakke | | tur | 2 | kr | 1 710 | kr | 3 420,00 |
| Daglig vask av mannskapsbrakke og WC | | T | 40 | kr | 685 | kr | 27 400,00 |
| **Drift** | | | | | | | |
| Prosjektledelse | | RS | | | | kr | 25 000,00 |
| HMS / KS arbeider | | RS | | | | kr | 8 500,00 |
| Service bil/ Materialtransport / bompenger | | RS | | | | kr | 25 000,00 |
| Avfalds conteiner | Forutsettes at det er rene masser | stk | 1 | kr | 6 000 | kr | 6 000,00 |
| **Forberedende arbeider** | | | | | | | |
| Vask av malte flater med rengjøringsmiddel og varmt vann. | | m2 | 295 | kr | 45 | kr | 13 266,00 |
| **Betong rehabilitering** | | | | | | | |
| Det ser ut til å være begrenset omfang av betongrehabilitering | | | | | | | |
| Dette prises derfor som regningsarbeide etter medgått tid | | | | | | | |
| Avsatt 75 timer | | T | 75 | kr | 685 | kr | 51 375,00 |
| Materialer til utbedring av betongskader | | | | | | kr | 12 843,75 |
| Støping av sokkel iht Mapei sin beskrivelse | | lm | 134 | kr | 338,00 | kr | 45 292,00 |
| **Malerarbeider** | | | | | | | |
| Maling av betongvegger | | m2 | 295 | kr | 185 | kr | 54 575,00 |
| Fuging topp av sokkel | | stk | 134 | kr | 85 | kr | 11 323,00 |
| Tilbud sum eks mva | | | | | | kr | 309 954,75 |
| MVA | | | | | | kr | 77 488,69 |
| Tilbudsum inkl mva | | | | | | kr | 387 443,44 |

Alle mengder er regulerbare der de ikke er oppgitt i RS
Med forbehold om miljøfarlige stoffer i riveavfall.
Arbeidene er priset utført på ordinær dagtid.
Materialer til tilleggsarbeider, conteinere og UE faktureres med 15 % påslag.
Vi forbeholder oss retten til en gjennomgang av ytelsenes art og omfang, samt tekniske løsninger før en eventuell kontrakt.

Med vennlig hilsen
NOR entreprenør AS

Laila Jensen
Daglig leder

**2. Balkongprosjekt – Be om høringsuttalelse fra Kommunaldepartementet**
Forslagsstiller: Styret

Sak:
**Status på balkongprosjektet**
Styret i sameiet har sammen med Balco og deres arkitekt for prosjektet vært til forhånds-konferanse hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Faktorer som beliggenhet nær E18, forurensing og støy gjør at PBE ser positivt på prosjektet. Muligheten for montering av varmepumpe var også et pluss gitt de krav som ser ut til å komme. Øvrig tilbakemelding var at vi må prøve å beholde det eksisterende arkitektoniske preget i det nye designet av en innglassing av balkong. Arkitekten har allerede tenkt på dette og utarbeider et nytt forslag av det designet vi har presentert.

**Juridiske råd**
Styret har siden forrige årsmøte og i prosessen med balkongprosjektet brukt mye tid på å innhente juridisk informasjon, som kan ha betydning for eierne og gjennomføring av prosjektet. mesteparten sammen med ABBL. Styret har fått informasjon fra entreprenører, andre sameier, flere boligbyggelag, Huseierne, og fra jurister som deltok i utarbeidelsen av ny eierseksjonslov i 2017. Vi har også rådført oss med advokater angående balkongprosjektet. I arbeid med dette ser vi at det er noen faktorer som gir et uklart bilde av det juridiske aspektet i saken, og vi opplever også å få noe nyanserende råd fra advokatene som vi har konsultert hos ABBL, hvilket skaper en liten usikkerhet vi må hensynta overfor eierne.

Saken om innglassing av balkongene ble tatt opp på ordinært årsmøte 19. mars 2024, og ble vedtatt med 34 stemmer for og 5 stemmer mot samt 1 blank. Det var altså en oppslutning på 87 prosent for forslaget, og et stort flertall av seksjonseierne i sameiet var også representert på møtet – 40 av 47 seksjoner – som utgjør over 85 prosent.
I sameiet er det en uenighet om hvilken paragraf i eierseksjonsloven dette tiltaket hører inn under. Et lite mindretall av sameierne som er imot hevder dette tiltaket hører inn under eierseksjonslovens § 50. Styret i sameiet har hele tiden lagt til grunn at det hører inn under § 49, andre ledd, bokstav a, i eierseksjonsloven. Dersom tiltaket hører inn under § 49 er vedtaket gyldig med 2/3 flertall. Hvis det er et særlig bomiljøtiltak som hører inn under § 50 krever det at alle seksjonseiere stiller seg bak vedtaket før det er gyldig. Her er det definisjonen av særlige bomiljøtiltak, bo- og bruksinteresser som må klargjøres (en definisjon som er i kontinuerlig utvikling og endres med samfunnsutviklingen)
Eierseksjonsloven og borettslagsloven har 'alltid' fulgt hverandre, men i den siste oppdateringen som kom i 2018 så var det en liten nyanseforskjell som ingen foreløpig kan forklare hvorfor har kommet med. Dermed blir det ikke rett frem å sammenligne sameier og borettslag direkte, før vi har fått en forklaring på hvorfor det er slik.
Usikkerheten og dilemmaet styret står overfor er at om uenigheten havner i retten (flere instanser) så risikerer vi at saken må prøves i en rettsak for å finne ut hva som faktisk gjelder i 2025. Samfunnsutvikling kan bidra til at tolkning av lovparagrafer kan endres eller tillegges unntak som gjør at det nå tillates mer enn da loven ble utformet, men styret anser dette som for usikkert ved en eventuell utprøving av saken i retten pr. i dag.
Styret og ABBL har aktivt innhentet informasjon om bruk av loven og kommentarutgaven, tolkninger av disse, samt undersøkt om det eksisterer tilsvarende saker på området. Felles for Huseiernes landsforbund, OBOS, USBL, ABBL og eiendomsadvokater som var med på å skrive kommentarutgaven og loven i 2017, samt annen eiendomsadvokat, er at dem enten praktiserer eller heller mot at det er § 49 i eierseksjonsloven som bør anvendes.
Per i dag er det ingen rettspraksis på dette området. Manglende rettspraksis spesielt og som konsekvens, ulike råd, nyanser og tilbakemeldinger fra advokatene, skaper en usikkerhet i saken og styret ser at seksjonseierne i verste fall kan påføres store kostnader dersom vi blir det første sameiet til å prøve ut dette i en rettsak. Dette selv om andre sameier har utført slike tiltak med 2/3 flertall og ikke prøvd lovligheten i dette, og at samfunnsutviklingen og praksis kan gjøre at tiltaket har stor sjanse for å bli akseptert. Utfordringen vi står overfor er hvordan

tolkningen av § 50 blir gjort av en domstol, spesielt sett i lys av at den ikke har de beste juridiske formuleringene. Da må saken til retten slik at en domstol kan vurdere dette. Alt annet blir spekulasjoner i mellomtiden.

**Mulige konsekvenser**
Mindretallet av seksjonseierne som ikke ønsker innglasset balkong kan komme til å bestride vedtaket og i ytterste konsekvens nekte å betale (ref. epost fra Kim Holter på vegne av gruppen sendt 17.12.2024 der de konkret sier dette). Styret må da på vegne av sameiet gå til sak og kreve inn betalingen fra seksjonseierne som eventuelt nekter å betale. Saken kan da utvikle seg til å bli en langvarig og kostbar prosess som er uheldig.
Forsinkelser fordyrer prosjektet, det har vi allerede erfart gjennom de forsinkelsene som er påført saken fra våren 2024 og frem til nå.
Styret arbeider på gitt mandat og oppdrag fra seksjonseierne/vedtak i årsmøtet, og kan ikke risikere å påføre eierne som ønsker innglasset balkong store kostnader som setter dem i gjeld fordi mindretallet som ikke aksepterer et gyldig vedtak kjemper imot med alle midler. Med mindre det er et ønske fra et flertall av sameierne å prøve ut saken for retten!
Styret vil av denne grunn foreslå å sette balkongprosjektet på pause inntil vi eventuelt får en overbevisende grunn til å fortsette. Det kan skje ved at noen ønsker å prøve saken for retten eller gjennom en uavhengig juridisk og prinsipiell vurdering av de nevnte lovparagrafene. Sistnevnte tenker vi i styret er en naturlig fortsettelse ved at det sendes en henvendelse til Departementet der det bes om en vurdering fra deres side. Det kan trigge en avklaring og mulig ønske om å revidere kommentarutgaven til loven.
Det kan også være en ekstern interesse for å prøve saken for retten da dette kan få følger for andre utover sameiene, ba. leverandørmarkedet, men det må vi bare følge med på.

Forslag til vedtak: Sette balkongprosjektet på pause og be Kommunaldepartementet om en uttalelse på tolkning av bruk av eierseksjonslovens paragraf 49, andre ledd, bokstav a, og paragraf 50, første og andre ledd, i saken om balkongprosjekt.

**Styrets vurdering:** Styret anbefaler å stemme for dette forslaget.

**3. Balkongprosjekt**
Forslagsstiller: Lillian Hoff

Sak: Ingen beskrivelse

Forslag til vedtak: Utvidelse og innglassing av balkong stanses. Skader utbedres og vanlig vedlikehold av bygningen ivaretas.

**Styrets vurdering:**
Dette vil bety å si opp avtalen med Balco og forhandle betingelser for dette med tilhørende kostnader. Se også annen sak om balkongprosjektet fra samme person og fra styret.

**4. Balkongprosjekt 2**
Forslagsstiller: Lillian Hoff

Sak: Avstemmingen som ble holdt kan ikke være bindende da den var uten forhåndsvarsling og uten forhåndsinformasjon om kostnader. Det har senere vist seg at kostnadene kan beløpe seg opp mot en halv million for hver leilighet.

Forslag til vedtak: Det holdes ny avstemming om innglassing og utvidelse av balkongene basert på god og riktig informasjon.

**Styrets vurdering:**
Kostnader (omtrentlige) har det vært informert om i møter i forkant av årsmøtet og at mer presise tall ville komme når vi hadde oversikt over alle elementer. Dette ble det orientert om i årsmøtet og det ligger 2 års arbeid og informasjon til beboerne bak dette. Det har aldri vært snakk om en halv million så hvor dette kommer fra vet ikke vi i styret (bortsett fra i interne eposter vi har sett fra de 5 som stemte imot). Det vil være opp til eierne i årsmøtet å bestemme om saken skal til ny avstemming.

**5. Informasjon fra styret**
Forslagsstiller: Lillian Hoff

Sak: Ingen beskrivelse

Forslag til vedtak: All informasjon fra styret skal gå til alle beboerne.

**Styrets vurdering:** Styret behandler forskjellig type informasjon, både konfidensiell informasjon samt egne interne og eksterne diskusjoner. Det er uhensiktsmessig at alle beboere skal ta del i dette og være involvert i alt som skjer. Et slikt oppsett ville vært vanskelig å administrere og mye av poenget med å ha et styre faller bort. Styret anbefaler ikke forslaget til vedtak.

**6. Parkering**
Forslagsstiller: Ketil Brevik og Helge Kristiansen

Sak: De samme bilene parkerer regelmessig på gjesteparkeringene. Dette medfører at det blir få plasser til gjester. Vi har gjentatte ganger bedt styret merke plassene for parkering uten at dette er gjort.

Forslag til vedtak: Merke plassene. Oppfordre beboere som ikke har parkering å anskaffe beboerparkering.

**Styrets vurdering:**
Plassene til gjesteparkering er merket. Det er også skiltet hva som gjelder for parkering på vårt område. Styret oppfordrer eiere som har garasjeplass om å bruke denne, dvs. ikke leie ut egen plass og selv parkere på gjesteplassene, eller har to biler parkert på eiendommen. Så lenge OK13 ikke har omforente regler som detaljstyrer dette kan ikke styret gjøre annet enn å oppfordre eiere og beboere til å vise hensyn. Videre at eiere og beboere ikke parkerer utenfor oppmerkede plasser når det ikke er ledige plasser, men i stedet benytter gateparkering. Det er ingen garanti at det alltid skal være ledige plasser tilgjengelig utenfor bygget.

**7. Tilgang til fellesarealer**
Forslagsstiller: Ketil Brevik og Helge Kristiansen

Sak: Det er gjort inntrykk av at styret vil gi mulighet for direkte adgang for leiligheter i 1 etg. Dette vil medføre negativ privatisering av området rundt leilighetene i 1 etg. (f.eks. bord, stoler og annet blir permanent stående på fellesområder. Det vil også medføre mere støy oppover i bygget.)

Forslag til vedtak: Det er ikke lov å plassere egne møbler og annet på fellesarealer.

**Styrets vurdering:**
Styret har i alle år oppfordret eiere og beboerne å benytte vårt felles hageareal i større grad enn det som skjer per i dag, I årenes løp er det flere beboere og eiere som har uttrykt at de er redd for å være til plage for beboerne i 1. etasje hvis de setter seg ute i hagen. Flere har i stedet satt seg ned ved carporten. Styret synes det er synd at hagen ikke brukes mer av beboerne. Bruk av hagen fordrer at en rydder etter seg og tar med seg stoler, bord o.l. når en er ferdig. De fleste beboere i første etasje kan enkelt gå ut i hagen i dag, om de vil, uten at det har medført noen form for privatisering.

I prosjektet om innglasset balkong åpnes det for at eiere i 1 etasje kan få dør ut mot hagen. Styret har imidlertid ikke på noe tidspunkt åpnet for «privatisering» av området utenfor leilighetene. Styret har sett dette omtalt i skriv fra gruppen som er mot prosjektet og anser dette som antakelser og feilinformasjon.

**8. Stengeventiler**
Forslagsstiller: Kim Erik Holter

Sak: Da vi hadde rørlegger ifm oppgradering av bad oppdaget rørleggeren at stengekraner i garasjetak var så korrodert at han ikke fikk stengt vannet. For å komme inn i berederrommet for å stenge der, viste det seg at styreformannen hadde med nøkkelen til Tyskland, hvor han var på forretningsreise. Han henviste til Gunn Heidi, som ikke var kontaktbar. Dagen etter låste styreformannen opp berederrommet og rørleggeren kunne stenge hovedkranen for å gjøre seg ferdig i vår leilighet.
Det kan ikke være slik at nøkkel til berederrom ikke er tilgjengelig til enhver tid i tilfelle akutt behov for å stenge vannet. Det at styret ikke har sjekket stengekranene i garasjetaket er en forsømmelse av styret og skremmende å tenke på i tilfelle akutte situasjoner.

Rørleggeren fortalte at berederrommet var i en dårlig forfatning. Han sa det lekket fra 2 ventiler samt at det var vann på gulvet. Rommet bar preg av tett sluk og at det hadde vært oversvømmelse der. Rørleggeren sa han kunne reparere alt slik at berederrommet ble i akseptabel stand. Jeg sa han måtte snakke med styreformannen om dette.

Forslag til vedtak: Vi vil at årsmøtet skal stemme over om vi skal ha tilgjengelig nøkkel til alle døgnets tider, i tilfelle en akuttsituasjon, i f.eks. en nøkkelboks. Årsmøtet skal også stemme over om styret skal innhente tilbud fra 3 uavhengige rørleggere for å bytte korroderte stengekraner i taket i garasjen og reparere lekkasjer i berederrom og sørge for at sluket fungerer optimalt.

**Styrets vurdering:**
Styret har hatt dette tiltaket på listen av oppgaver som skal gjennomføres, men ikke iverksatt det ennå. Samme dag som ikke-fungerende stengeventil ble oppdaget besluttet styret å prioritere dette arbeidet og bytte alle stengeventilene i garasjetaket. Tilbud ble innhentet og oppdrag tildelt. Arbeidet ble startet opp i april og er gjennomført.

Angående berederrom så er nok bildet presentert overdrevet. Styret er innom ca. en gang i uken. Det er ingen lekkasjer i rommet, men en tetning som har blitt gammel og som drypper. Dette er tatt opp med rørlegger og blitt utbedret sammen med annet vedlikehold i berederrommet (sirkulasjonspumpe og stoppekran etter hovedstoppekran). Styret har tidligere sikret at mange av stengeventilene i berederrommet er blitt skiftet ut i forbindelse med bytte av berederne, og det er ikke noe galt med disse. Det som gjenstår å gjøre er å vurdere hovedkran/ fordeling inn til bygget, og det er til vurdering om det bør gjøres nå eller på et senere tidspunkt. Dette fordi den fungerer og sjelden er i bruk da andre stengeventiler gjør jobben.

En felles nøkkelboks kan være en god ide, men i det ligger også risikoen for at nøkkelen kan komme på avveie. Berederrommet huser også hovedsikringsskapet som er inntak for strøm til hele bygget. Uvedkommende kan påføre byggets beboere store ulemper, eller selv komme til alvorlig skade om en ikke vet hva en gjør. Det ville vært uansvarlig å tillate større tilgang til rommet gitt at dette rommet er sentralen i bygget og styret har HMS-ansvar.
Styret er derfor skeptisk til å ha en nøkkel til dette rommet liggende lett tilgjengelig for mange. Erfaringen er også at det ikke er noe særlig behov for tilgang til rommet, og at dette enkelt kan ordnes med å kontakte styret i forkant.

Styret mener basert på dette at jobben er gjort og i tillegg ikke vil anbefale å ha en nøkkel liggende tilgjengelig for alle uten å ha kontroll på hvem som bruker rommet.

**9. Forsikring**
Forslagsstiller: Kari & Kim Erik Holter

Sak: For en del år siden da vi hadde vannskade, som påvirket 14 leiligheter hadde ABBL valgt Crawford forsikring til å forsikre Olav Kyrres Gate 13. Protector, Crawford, White Label er alle lavpris selskap, som ABBL sparer penger ved å bruke. Disse selskapene har mye dårligere dekning ved skade enn de seriøse, slik som Gjensidige, If, Storebrann, Tryg, etc. Det var store begrensninger i utbedring av skader da vi hadde den store vannskaden. Da var det Crawford som var forsikrer. Styret, den gang, ble enige med ABBL at de ikke skulle bruke lavprisselskap til forsikring, noe de bekreftet med et brev til styret hvor de garanterte at de kun skulle bruke annerkjente og seriøse selskap. For å spare penger har de tydeligvis gått bort fra dette løftet.

Forslag til vedtak: Vi skal stemme over om vi godtar at ABBL kjøper forsikring fra lavprisselskap som har mye dårligere dekning ved skade, enn de seriøse selskapene, som nevnt over.

**Styrets vurdering:**
ABBL forhandler forsikringsavtalen hvert 3. år. Gjensidige hadde de siste årene økt premien ganske mye og Protector ga et bedre tilbud i 2024 med de samme betingelser som Gjensidige har. Det er derfor smart å prøve dem ut og se hvordan de leverer tjenesten og samtidig vise Gjensidige at kundene følger med på prisene deres. I neste runde, i løpet av 2026 settes avtalen ut på anbud igjen, og da kan vi oppsummere erfaringer og gjøre en ny vurdering sammen med ABBL.

**10. Antall medlemmer i styret og styrets sittelengde**
Forslagsstiller: Kari & Kim Erik Holter

Sak: Styret bør bestå av minimum 4 medlemmer, ikke 3 som i dag. Det vil være mer praktisk og hensiktsmessig i forhold til fordeling av oppgaver og ansvar.

Antall år sittelengde for styreleder og styremedlemmer bør være maksimum 4 år, for å unngå tretthet og for å gi rullering av nye medlemmer.

Forslag til vedtak om tillegg i vedtektene:

1. Styret består av 4 medlemmer inkludert styreleder.
2. Styreleder kan velges for totalt to sammenhengende perioder, maksimum 4 år.
3. Styremedlemmer kan sitte sammenhengende i maksimum 4 år.

**Styrets vurdering:**
Styret opplever at det alltid har vært en utfordring å finne personer som ønsker å sitte i styret og ta på seg et ansvar som krever utstrakt bruk av sin fritid. En skal sette seg inn i mange saker, lover og regler og ellers kommunisere både eksternt og internt samt følge opp beboere. Det er vel derfor det historisk har vært slik at styret enten har blitt sittende lenge eller veldig kort, av disse grunnene. Om årsmøtet mener det vil være interesse nok blant eierne til å til enhver tid ha 4+3+3 (vara+valgkomite) personer engasjert og interessert samt rullere på hele styret så er det veldig positivt, men også uvanlig.

Med fire styremedlemmer så vil det også bli enklere for styreleder å bruke sin dobbeltstemme ved uenigheter i styret. Dette blokkeres lettere i dag med tre styremedlemmer. Styret anbefaler derfor ikke dette forslaget.

**11. Ulovlig endring i paragraf 7 i sameie vedtektene angående «unntak fra kostnadsfordeling etter sameiebrøk etter eierseksjonslovens §43|».**
Forslagsstiller: Gabriella Speichert

Sak: På ekstraordinært sameie møte den 31.08.23 ble det holdt avstemning angående punkt 2 med overskrift: «Rehabilitering av balkonger».
Dette punket omhandlet hovedsakelig om man skulle gi styret fullmakt til å igangsette balkong prosjektet slik det var fremstilt i visningsfolder eller jobbe videre med flere løsninger. I tillegg om styret skulle gis fullmakt til å kunne ta opp lån på da forespeilet kostnad pr balkong på 280 000 kr.
I dette punkt 2 brøt styret eierseksjonsloven §43- avsnitt 4 ved å bake inn en vedtektsendring i paragraf 7 i sameie vedtektene, der de gikk bort fra hovedregelen i eierseksjonsloven om kostnadsfordeling etter sameiebrøk.
De ønsket å gjøre et unntak når det gjelder «oppgradering, rehabilitering og vedlikehold av balkonger» Dette ville styret at skulle fordeles likt på alle seksjonseiere uavhengig av størrelsen på deres seksjon.
Hvilket betyr at i motsetning til eksempelvis felleskostnader som utregnes etter størrelsen på leiligheten (sameiebrøk) så vil denne vedtektsendringen og dette unntaket fra fordeling etter sameiebrøk til lik kostnadsfordeling føre til at de som har mindre leiligheter skal betale like mye for balkong innglassing som de som har større leiligheter.
Dette krever at seksjonseiere sier seg uttrykkelig enige i en slik endring- da det er ugunstig økonomisk for flere eiere.

Som advokat fra RIISA informerte styret og ABBL om i brev av 22.01.25:
«Ulovlig vedtak om kostnadsfordeling
Ved ekstraordinært sameiermøte i august 2023, ble det protokollert vedtatt følgende endring i vedtektenes punkt 7 om kostnadsfordeling:
« ... Kostnadsbidraget fastsettes med basis i fordeling etter sameiebroken (boligen areal).
Følgende unntak gjelder:
Oppgradering rehabilitering og vedlikehold av balkong fordele likt på hver seksjon. Godkjente tilvalg dekkes av den enkelte seksjonseier.»
Det fremkommer av samme protokoll at det var registrert 35 stemmeberettigede (hvorav 11 etter fullmakt), av sameiets totalt 47 seksjoner.
Det var ikke anledning til å foreta en vedtektsendring på det aktuelle årsmøtet. Av eierseksjonsloven § 43, avsnitt fire, fremkommer det at «Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle», og videre at: «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.» Innkallingen inneholdt ikke et punkt om vedtektsendring, men dette var innbakt i et større punkt om «Rehabilitering av balkonger». Det var heller ikke redegjort for forslagets innhold eller voteringskrav.

Vedtaket er uansett lovstridig, da fasade- og balkongtiltakene er tiltak innenfor sameiets fellesansvar og felleskostnader, jf. § 33, og lovens klare hovedregel er at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken, jf. § 29, første avsnitt, andre setning. Det er videre klart angitt at unntak for den lovbestemte kostnadsfordelingen, krever samtykke, jf. § 29, andre avsnitt:

«Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.»

Det er ingen tegn til at noen uttrykkelig har sagt seg enig i at vedtektene skulle fastsette en fordeling som avvek fra lovens bestemmelser. For alle tilfeller var ikke samtlige sameiere representert, og alle de berørte kan da ikke ha sagt seg enige.
Vedtaket om vedtektsendringen av kostnadsfordelingen er derfor i strid med loven, og utgjør følgelig et ugyldig vedtak.
Kostnader knyttet til arbeider på fasade og balkonger skal da følge hovedregelen om fordeling etter sameierbrøk.
Usikkerheten rundt kostnadsfordelingen, er nok et punkt som viser at sameierne ikke har blitt opplyst om korrekte vilkår for gjennomføring av det foreslåtte prosjektet, ved styrets saksfremlegg.»

Det er liten sannsynlighet for at de seksjonseiere som eier de minste leilighetene på 58/59 kvm hadde stemt «ja» og sagt seg uttrykkelig enige i et unntak fra kostnadsfordeling etter sameiebrøk dersom de hadde blitt klart og tydelig informert om at dette vil påføre dem unødvendig høyere kostnader, hovedsakelig når det gjelder balkong innglassing, enn hvis kostnad ble fordelt etter sameiebrøk.
I sameiet OK13 er det 29 eiere som eier seksjon av størrelse 58/59 kvm, 8 eiere eier seksjon på størrelse 69/70 kvm, 8 eier seksjon på størrelse 72 kvm, og 2 eier seksjoner på 86 kvm. De som eier de minste seksjonene utgjør 61,7% av alle eiere.

Denne vedtektsendringen skulle vært ett eget punkt på det ekstraordinære sameiermøtet den 31.08.23, der alle ble gjort tydelig oppmerksomme på hva denne endringen ville bety for den enkelt seksjonseiers økonomi dersom unntaket skulle gjelde.
Ettersom de færreste, om noen, skjønte at når de stemte over punkt 2, så stemte de også over en vedtektsendring som ikke var i økonomisk favør for noen andre enn for det mindretallet som eier de største leilighetene.

NB! Det er ellers betenkelig at det var styret selv som la denne vedtektsendringen inn i punkt 2 til møtet 31.08.23., da samtlige av de 3 i styret eier eller disponerer noen av de største seksjonene- 72 kvm. Så denne endringen i kostnadsfordeling gagner styremedlemmene økonomisk ved at de skal betale mindre for innglassings prosjektet enn ved ordinær sameiebrøk fordeling. Det ser mildt sagt veldig uheldig ut at denne vedtektsendringen er gunstig for alle styremedlemmenes økonomi.

Forslag til vedtak: Endringen i paragraf 7 i sameiets vedtekter av 31.08.23 om unntaket fra kostnads fordeling etter sameiebrøk som gjelder at «oppgradering, rehabilitering og vedlikehold av balkong fordeles likt på hver seksjon» annulleres i sin helhet og paragraf 7 gjenopprettes til slik den stod før endringen ble implementert.

**Styrets vurdering:**
Advokatens redegjørelse utelater § 29, første avsnitt, tredje setning som omhandler fordeling etter nytte: «Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. **Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.**»
I møtet ble dette diskutert utfyllende, og styret var av den oppfatning at alle seksjonseierne måtte akseptere dette forslaget for at det skulle være gyldig. Siste setning i referatet

oppsummerer nettopp dette og styret lagde et dokument i etterkant som ila. de neste 3 månedene ble signert av de 12 seksjonseierne som ikke var til stede. Etter dette ble vedtektene oppdatert og gjort tilgjengelig. Grunnen til lik fordeling mellom seksjonene var at det er ulik størrelse på balkongene der de største leilighetene har de minste balkongene og de minste leilighetene har de største balkongene. Videre har hver seksjonseier ansvar for alt overflatevedlikehold og i praksis eksklusiv bruksrett da ingen andre har tilgang til balkongen. Et godt kompromiss var derfor å la denne brøken være lik for alle selv om noen har større balkong. Nytteverdien er lik for alle da en er alene om bruksretten, dvs., ingen andre har direkte tilgang på balkongen knyttet til leiligheten.
Dette gjelder også for Kabel-TV der alle får det samme produktet fra Telenor uavhengig av seksjonsstørrelsen.

Styret mener derfor at vedtektene står seg slik det er i dag.

**12. Heis**
Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Sak: Styret bes om i årsmøtet å redegjøre om heisens tilstand og hvorfor denne informasjonen ikke har blitt lagt frem for seksjonseierne tidligere.

Heiskontrollen som sier følgende etter å ha kontrollert heisen:
*Anlegget er kontrollert i henhold til NS-INSTA 500-2. Etter en sikkerhetskontroll 30.01.2025 har vi avdekket følgende:*

*1. Det var ikke internkommunikasjon mellom maskinrom og heisstolen, NS-EN 81-2, 14.2.3.4.*
*2. Det var ikke tilstrekkelig sikkerhetsrom i sjakttopp, noe som skaper klemfare, NS 3808, tabell 2, pkt.4.*
*3. Bufferen har endret karakteristikk. Dette må vurderes av et kvalifisert firma, og resultatet av undersøkelsen må loggføres.*

Tilsvar fra kommunen på sameiets henvendelse fra den 8. februar er som følger:

***Hei, Takk for deres henvendelse. Dere må be servicefirma rette opp avvikene. Det kan være at internkommunikasjonen ble borte ved bytte av kommunikasjon og buffere kan endre karakteristikk over tid. Redningsrommet er et resultat at kravene ble skjerpet i NS 3808, Forbedring av sikkerhet på eksisterende heiser.***

**Med vennlig hilsen Bjørn Paulsen seksjonsleder +47 982 36 560 Plan – og bygningsetaten seksjon heiskontroll oslo.kommune.no Sentralbord: 21 80 21 80**

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud og sørger for å utbedre Heiskontrollens pålegg raskest mulig. Kostnadene og nødvendige tiltak legges frem for seksjonseierne slik at disse kostnadene kan veies opp mot andre tiltak. Styret bes også om å finne alternativer til Motum som tydeligvis ikke er i stand til å gi sameiet tilstrekkelig faglig støtte.

**Styrets vurdering:**
Dette er en vedlikeholdssak som faller under styrets ansvarsområde, og som da planlegger for gjennomføring i samråd med heisselskapet. Styret har allerede dialog samt bedt om tilbud fra Motum. Disse tiltakene er primært i deres interesse da det er deres vedlikeholdsaktivitet og sikkerhet som påvirkes av tiltakene. Heisen er ellers trygg for beboerne.

**13. Planleggingsverktøy / Års-hjul / Styrekalender**
Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Sak: Det er mange oppgaver for et styre i et sameie. For å bedre oversikten over hvilke oppgaver som må utføres til hvilken tid så burde styret ha et planleggingsverktøy års-hjul e.l. som beskriver faste oppgaver og som knytter disse mot budsjettet. Et slikt verktøy vil være til stor hjelp for nåværende og fremtidige styrer og er vanlige i forbindelse med styrearbeid.

Forslag til vedtak: Styret etablerer et planleggingsverktøy/års-hjul for å lette arbeidet for det sittende og fremtidige styrer. Styrekalenderen burde legge til rette for planlegging over f.eks. en fem års periode. Forslag til planleggingsverktøy legges frem for seksjonseierne.

**Styrets vurdering:**
Styret har en årsplan og langtidsplan som oppdateres hvert år og prioriteres alt etter hva som ellers kan oppstå plutselig og må få høyere prioritet.

**14. Ny forretningsfører**
Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Sak: Det er vanskelig å forstå ABBL's rolle, særlig i forbindelse med renovering av fasaden. For mange seksjonseiere så fremstår ABBL mer som en motpart enn noen som burde gi sameiet og sameiets styre innspill om god forvaltning og god kommunikasjon.

Forslag til vedtak: ABBL byttes ut. Styret bes om å finne et bedre alternativ til forretningsfører.

**Styrets vurdering:**
Styret har opplevd god dialog og rådgivning med ABBL, og setter pris på at de tilbyr flere fagdisipliner overfor kundene sine som er inkludert i sitt tilbud. Vi ser ikke behov for å finne et alternativ da vi gjorde det for noen år siden og endte opp med å si nei grunnet et tilbud som viste seg å ikke inkludere alt vi var opptatt av, men at enkelte tjenester ble tilleggsfakturert.

**15. Vedlikeholdsfond**
Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Sak: Det er en selvfølge at vi trenger et vedlikeholdsfond og må gjøre avsetninger. Det virker likevel tilfeldig og uklart hvor mye som settes av til vedlikeholdsfondet hvert år. Unødvendige store avsetninger fører til unødvendig høy husleie. Størrelsen på den årlige avsetningen og størrelsen på fondet bør gjøres tydelig for årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret bes om å tydeliggjøre avsetningen og hvor stor andel av et eventuelt overskudd som skal avsettes. Det settes også et tak på størrelsen på vedlikeholdsfondet som maksimalt skal beløpe seg til f.eks. kroner 1 500 000,-

**Styrets vurdering:**
Styret er av den oppfatning at 'vedlikeholdsfondet', dvs. fondet for større vedlikeholdsoppgaver bør ligge på mellom 1 og 1,5 mill. kroner. På sparekontoen vår har vi i dag ca. 1,3 mill. kroner mens det på driftskontoen er ca. 500000 kr, noe som gir en god arbeidskapital for å håndtere kontinuerlig kontantstrøm uten at vi har problemer med å betale regningene våre. Det er viktig å ha min. 500000 kr på driftskontoen til daglig drift. Eventuelle større beløp over dette vurderes overført til sparekontoen og 'vedlikeholdsfondet' vårt. Om vi må ta av 'vedlikeholdsfondet' på ett eller annet tidspunkt så må det opp til diskusjon hvordan denne skal bygges opp igjen da vi normalt ikke budsjetterer med store avsetninger hvert år, men heller bygger opp fondet sakte, men sikkert.

**6. Budsjett for 2025**

Budsjettet for 2025 er et mer vanlig budsjett. Det ble foretatt en liten økning i felleskostnadene 1. januar grunnet kabel TV. Dette viste seg å ikke være nok da Telenor økte kostnadene mer enn normalt. Vi har likevel god økonomi og vil prøve å holde det slik og vurderer om det er behov for en økning i felleskostnadene eller om denne kan vente til 1. januar 2026. Andre behov som oppstår, vil vi vurdere, og fortløpende håndtere gjennom året. Utover dette vil valget omkring ny balkong også påvirke prioriteringene, men det har i så fall et eget budsjett.

Budsjettet settes opp med et forventet positivt resultat. Vi har allerede økt felleskostnadene fra 1. januar og ser an om vi kan vente til januar 2026 før ny justering.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2025 tas til etterretning

**7. Valg**

- Valg av ett styremedlem for 2 år
- Valg av tre varamedlemmer for 1 år
- Valg av tre personer til valgkomité for 1 år

**Oslo, 15. mai 2025**
**FROGNERSTRANDA BOLIGSAMEIE**

**S T Y R E T**

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Frognerstranda Boligsameie | | **Vår ref.:** | 70/6 |
| Olav Kyrres Gate 13 | | **Type:** | Sameie |
| 0273 OSLO | | **Eiere:** | Ole Andreas Gjefle |
| **Organisasjonsnr:** | 975 513 378 | **Seksjonsnr:** | 6 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **3 233**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Kabel-tv/bredbånd | 564 |
| | Felleskostnader 2 | 2 669 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

## 4: Særskilte opplysninger

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Johnny Kristoffersen |
| Adresse: | Olav Kyrres Gate 13 |
| Postnr/-sted: | 0273 OSLO |
| E-post: | johnnyk@alumni.ntnu.no |

Parkering: Kontakt styret for alternativer rundt parkering.

Det må også innbetales et ut-/innflyttingsgebyr på kr. 500,- til sameiet. Faktureres megler på samme måte som ved eierskiftegebyr.

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 1 018 |
| Annen formue: | 42 519 | Utgifter: | 0 | | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 212/739 - seksjon:6 |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Protector Forsikring ASA | Polisenr: | 3441920 |

# HUSORDENSREGLER FOR FROGNERSTRANDA BOLIGSAMEIE, OLAV KYRRES GATE 13

(Vedtatt på ordinært sameiermøte 20.04.89) (Endret på sameiermøte 05.09.18 og 08.04.19)
Endret på ordinært sameiermøte 12.03.2020

Et godt bomiljø gir trivsel og fellesskap til beboerne. Vi får et godt bomiljø når vi tar hensyn og viser omtanke og respekt for hverandre. Husordensregler ivaretar beboernes felles interesser og verdier, gir rammer for bruk av eiendommen og sikrer ro og orden i bygget. Alle seksjonseiere/leietakere må gjøre seg kjent med husordensreglene. Seksjonseiere/leietakere er ansvarlig for at de holdes av medlemmer av egen husstand og de som gis adgang til eiendommen og leilighetene.

**1. Kontakt og kommunikasjon mellom sameiets styre og seksjonseier/leietaker**

- Sameiet bruker e-post og telefon til kommunikasjon med seksjonseiere/leietakere. Styret skal derfor alltid ha oppdatert/gjeldende e-postadresse og mobilnummer til seksjonseier/leietaker.

- Henvendelser til styret om husorden, eller saker som en vil ta opp, skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først forsøkes avklart mellom partene.

- Meldinger fra styret til beboerne om endringer i husordensreglene betraktes som midlertidige regler. For at disse skal bli del av husordensreglene må de vedtas med alminnelig flertall i påfølgende årsmøte.

**2. Generelt**

- Leilighetene skal brukes i tråd med vedtektene.
- Seksjonseiere/leietakere skal ta hensyn til andre beboere, og behandle eiendommen med tilhørende utstyr på en ansvarlig og forsiktig måte.
- Seksjonseiere skal holde leiligheten med brannslukningsapparat og røykvarsler.
- Leilighetene skal ikke brukes til virksomhet som forstyrrer/er til sjenanse for andre beboere.
- Styret skal kontaktes før oppussing av bad eller endring på ventilasjonsanlegg.
- Om vinteren skal alle rom holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. Leilighetene skal ha nødvendig ventilasjon for å unngå kondensskader og mugg.
- Navneskilt på ringeklokkeanlegg og postkasse skal være av typen som seksjonseier/ leietaker kan kjøpe hos f.eks. Jernia. Andre typer merking kan fjernes av styret.

**3. Ro og orden**

Seksjonseiere/leietakere skal ta hensyn til hverandre når det gjelder ro i bygget.
Det er spesielt viktig å ta hensyn om natten. Det skal være ro i bygget på;

Hverdager kl. 23.00 – 07.00. Lørdager før kl.09.00 og etter kl. 18.00.
På søndager og helligdager før kl.13.00 og etter 18.00.

- Seksjonseier/leietaker skal ta hensyn når det gjelder bruk av instrumenter, musikkanlegg, TV og radio, tapping av vann etc. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter avtale med styret og/eller naboene.

- Seksjonseiere/leietakere skal varsle på forhånd når det skal holdes selskap/fester i leiligheten eller utføres støyende arbeid i leiligheten. Heng opp beskjed på oppslagstavlen!

**4. Bruk av felles rom, ytre areal**

- Seksjonseier/leietaker plikter å verne om trær, plener og annet ytre anlegg.
- Seksjonseier/leietaker har ansvar å utbedre skader og forsøpling som påføres eiendommen.
- Inngangsdører, garasjeport, sykkelbod og innganger til rom med felles boder skal alltid være låst for å unngå at uvedkommende kommer inn i bygget og på våre fellesarealer.
- Røyking i og foran inngangspartiet og i oppgangene er ikke tillatt.
- Trappene i oppgangene vaskes en gang pr. uke eller i henhold til avtale med vaskefirma.

- Seksjonseier/leietaker skal snarest rengjøre/vaske etter seg når det skitnes til utover normal bruk, f.eks. ved flytting eller oppussing.
- Lagring i gangene, i trappeoppgangene eller på annet fellesareal er ikke tillat og kan fjernes uten varsel for eiers regning. Egne boder skal brukes til lagring, ikke garasjeplassen.
- Barnevogner kan plasseres i kjelleren under trappen, ev. tas med inn i egen leilighet.

Uten skriftlig samtykke fra styret er det ikke tillatt å:
- Henge opp plakater og oppslag på eiendommen eller innenfor vinduene i leiligheten.
- Sette opp skilt, automat, solskjerming, varmepumpe eller parabolantenne.

**5. Oppussing**
- Oppussing skal meldes styret før igangsetting.
- Dersom det ved oppussing o.l. er behov for å stå ute å jobbe (f.eks. saging) så skal det skje på nedre plan/asfaltområde mellom Olav Kyrres gate 13 og 8. Byggeavfall skal lagres på samme sted og kjøres bort innen 1 uke. Det er ikke tillatt å jobbe i hagen eller foran inngangspartiet.
- Dersom en beboer ved oppussing, flytting o.l. skitner til eller ødelegger noe i fellesarealene så skal dette utbedres snarest. Rengjøring skal skje samme dag og evt. reparasjoner foretas etter avtale med styret. Styret kan få dette utført for seksjonseiers regning.

**6. Bruk av balkong**
- Balkongen skal gjennom hele året holdes ren og i orden. Balkongen er ikke lagerplass.
- Rengjøring skal skje slik at eventuelt overskuddsvann ikke renner ned på balkongen til naboen i etasjen under.
- Balkongene skal ikke benyttes slik at det er til sjenanse for naboene.
- Det er ikke tillatt å mate fugler på balkongene og det skal ikke legges ut mat til dyr.
- Det er ikke tillatt å banke tepper og tøy på balkonger.
- Det er forbudt å tenne/sende opp fyrverkeri fra bygningen og fellesarealet utenfor bygget.
- Før montering av markiser og/eller utskifting av duk skal styret kontaktes for informasjon om hvilken type duk, mønster og fargekode som skal brukes i bygget.
- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongene (ikke kullgrill).

**7. Håndtering av søppel og avfall**

Det er obligatorisk å kildesortere i Oslo. Vi skal være miljøvennlige og forholder oss til Oslo kommunes krav til håndtering av avfall- og søppel**.**
- Seksjonseier/leietaker skal sortere søppel/husholdningsavfall før det kastes.
- Containerne i søppelbodene skal bare brukes til vanlig husholdningsavfall/søppel.

Følgende skal ikke kastes i containere eller settes inn i boligsameiets søppelboder:
- Farlig avfall (maling, olje, kjemikalier, lim, batterier mv), glass-/metalemballasje, hageavfall, elektrisk avfall, datautstyr, hvitevarer, møbler, inventar, jern, treverk mv. NB! Alle må følge Oslo kommune sin sorteringsguide for denne type spesialavfall.

  Styret leier container på de årlige dugnadene vår og høst, og da kan grovavfall kastes.

- I toalettet skal det kun kastes toalettpapir. Hygieneartikler som sanitærbind, våtservietter, bleier m.m. skal ikke kastes i toalettet. Ved tette rør på kjøkken og/eller bad vil utgifter til rørlegger bli belastet den seksjonseier/leietaker som har forårsaket skaden.

**8. Bruk av boder og garasje**
- Bod og garasjeplass skal holdes ryddig.
- Det er ikke tillatt å lagre annet enn bildekk og sykkel i garasjen.
- Ved utflytting er seksjonseier ansvarlig for å rydde bort alt som er lagret og gjøre rent.
- Garasjeanlegget skal ikke brukes som lekeplass. Mindreårige barn kan bare være i garasjen i følge med voksne.
- Kun firmaer godkjent av styret kan benyttes ved ettermontering av strøm til garasjeplass.
- Gjester og seksjonseiere uten fast garasjeplass kan parkere på oppmerkede plasser ved bruk av parkeringsbevis.

**9. Husdyr**

- Seksjonseier/leietaker med husdyr skal respektere fellesareal, lekeplasser, sandkasse slik at disse stedene ikke blir forurenset. Husdyr må ikke være alene i leiligheten hvis de avgir lyd eller på annen måte er til sjenanse for andre beboere. Hunder skal alltid holdes i bånd på eiendommen. Ekskrementer plukkes opp og kastes i søppelcontainer. Ved gjentatte brudd på disse reglene kan styret kreve husdyret fjernet. Forøvrig gjelder politivedtektene.

**10. Brudd på husordensreglene er brudd på sameiets vedtekter § 4.**

Oslo kommune

**Bygningskontrollen**

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Selvaagbygg
Holmenveien 19
0374 Oslo 3

SVB/RG Jnr. 86/1117 Saksbehandler: Synnøve Væring Bekker

Olav Kyrres gate 13-15.
Boligblokk.
Byggherre: A/S Selvaagbygg.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 14-15-16-17-18 samt brev av 29.9.86 approberes underhenvisning til tidligere approbasjon.

Brannvesenets merker er overført til de nye tegningene.

Heiskupéens innvendige mål må være store nok til å romme en rullestol ( minst 1,4 m dyp og minst 1,6 m bred).

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1-2-7-10-12 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 22. oktober 1986.

Sven Sandberg
Overarkitekt

Synnøve Væring Bekker
Ingeniør

*Konferanser med teknisk personale: Mandag – Onsdag – Fredag kl. 12.00 – 14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon*
*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

**Brukstillatelse.**

Kr. 37.9 mill.

**Boligblokk**

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Olav Kyrres gate 13-15 | | 86/1117 |

Byggherre

A/S Selvaagbygg
Holmenvn. 19

0374 OSLO 3

Ansvarshavende

O.ing. Per Nordli
P.b. 100 - Vindern

0391 OSLO 3

THE/tfn
Dato 18.nov.1987

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
2. Adkomstforholdene må ryddes, og deler hvor arbeidet pågår må sikres.
3. Ventilasjonsanlegget må ferdigmeldes.
4. Saken oversendes brannvesenet og helserådet, eventuelle bemerkninger derfra vil bli ettersendt senere.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

Skr. C-2 5000 Arkivord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40
Oslo 5

**Melding om gjenstående arbeider.**

Boligblokk

| Arbeidssted | Matr. nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Olav Kyrres gate 13-15 | | 86/1117 |

| Byggherre | Ansvarshavende |
|---|---|
| A/S Selvaagbygg<br>Holmenvn. 19<br><br>0374 OSLO 3 | O.ing. Per Nordli<br>P.b. 100 - Vindern<br><br>0391 OSLO 3 |

AH/tfn
Dato 6.6.1988

[redacted]

En viser til melding datert 5.2.88.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangel/mangler er rettet ikke er innkommet.
Følgende mangel/mangler gjenstår fremdeles:

1. Fra trapperom til korridorer må dørpumpene justeres.
2. Terrenget omkring bygningen må behandles og formes slik at det ikke oppstår skader på naboeiendommen.
3. Forskriftsmessig husnr.skilt må oppsettes med anvisningsskilt som viser veien frem til eiendommen.
4. Hageanlegget må planeres ferdig, og attest må fremskaffes fra Park- og Idrettsvesenet.

Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn med arbeidet, og innsende melding om at mangel/mangler er rettet/tilstandsrapport snarest og senest innen 1.9.1988.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

*Piper, nedleggerarbeid og utlømsforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og vegvesenet. For bygg med tilfluktsrom skal ombyggingsmål, eller en sett av utførte bygninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.*

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Meldes ikke GAB

**Approbasjon.**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse) | Olav Kyrres gate 13-15 | Journalnr. | 86/1118 |
| Arbeidets og bygningens art | Carport med boder/støyskjerm | Innlevert | 17.3.86 |
| Byggherre | A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, 0374 OSLO 3 | | |
| Anmelder | Selvaagbygg, Holmenvn. 19, 0374 OSLO 3 | | |

SAS/MH

Oslo, den **11. juli 1986**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1, 2** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

**Det vises til vedlagte gjenpart av byplankontorets uttalelse datert 12.6.86. Under henvisning hertil finner bygningskontrollen å kunne godkjenne byggemeldingen. Se vår påtegning av 27.6.86 på situasjonskartet.**

**Da carporten blir liggende nærmere boligblokken enn 8 m. må boder utføres i A120 konstruksjoner (vegger og tak). Dører merket rød S skal være branntrygge A60. Kfr. i denne forbindelse byggeforskriftenes kap. 30:32.**

**Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:**

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.**
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

**Sven Sandberg**
**Overark.**

**Bente Hegna**
**Ark.ass.**

*Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon*

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[2] *68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidet gir: Carport med boder/støyskjerm

Meldes ikke GAB

| Arbeidssted | Matr. nr. | Tilh. |
|---|---|---|
| Olav Kyrres gate 13-15 | | 86/1118 |

Byggherre

AS Selvaagbygg
Holmenvn. 19

0374 OSLO 3

Ansvarshavende

THE/tfn

Dato 14.oktober 1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

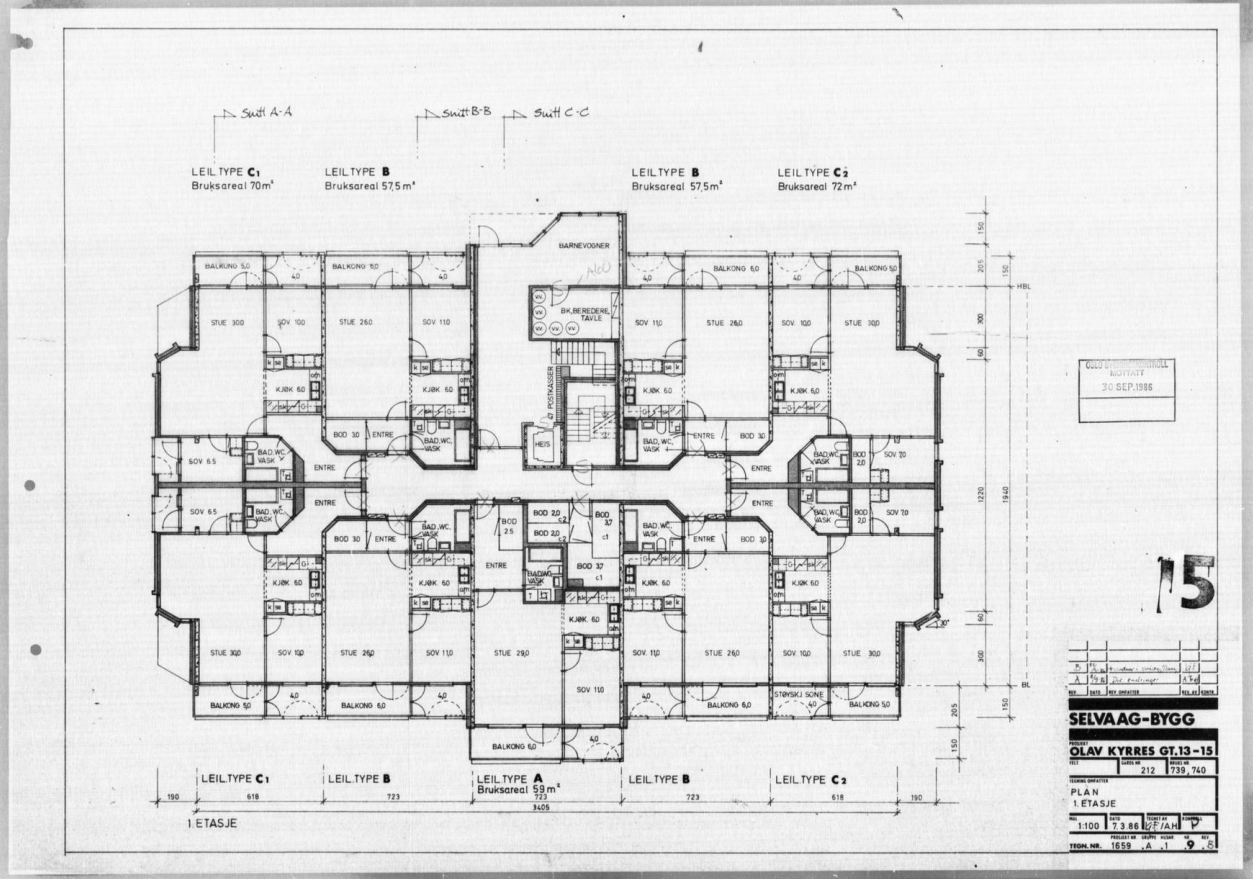
Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SKI. C-16. ANDVORD


Snitt A-A
Snitt B-B
Snitt C-C
LEIL.TYPE C1
Bruksareal 70m²
LEIL.TYPE B
Bruksareal 57,5 m²
LEIL.TYPE B
Bruksareal 57,5m²
LEIL.TYPE C2
Bruksareal 72 m²
BARNEVOGNER
BK.BEREDERE. TAVLE
POSTKASSER
HEIS
BALKONG 5,0
BALKONG 6,0
STUE 30,0
STUE 26,0
SOV. 10,0
SOV. 11,0
KJØK. 6,0
BOD 3,0
ENTRE
BAD. WC. VASK
SOV. 6,5
BOD 2,0
BOD 2,5
BOD 3,7
BADIG. VASK
STUE 29,0
SOV 11,0
STØYSKJ. SONE
HBL
BL
LEIL.TYPE C1
LEIL.TYPE B
LEIL.TYPE A
Bruksareal 59 m²
LEIL.TYPE B
LEIL.TYPE C2
190
618
723
723
723
618
190
3405
1. ETASJE
30 SEP.1986
15
SELVAAG-BYGG
OLAV KYRRES GT. 13-15
212
739, 740
PLAN
1. ETASJE
1:100
7.3.86
TEGN. NR. 1659 .A .1 .9 .8
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Ferdigattest, Approbasjon, Byggm. mangl. v/ oarbeid

Gnr 212 Bnr 739

Olav Kyrres gt. 13-15

Snr 1986 - 1117

Boligblokk

14/3

FOTOGRAFERT

OSLO BYGNINGSKONTROLL

# TILSYNSOMSLAG

Olav Kyrres gate 13-15 86/1117

## SER

| Grunnforhold | Fundamentering | Høydekode | Kotehøyde, meter DM |
|---|---|---|---|
| | | | |

A: rendi 39.9 millioner

Meldt GAB 13/11-87

**Meldinger:**

- ☒ Brukstillatelse 13/11-87
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☒ Helsattest
- ☒ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 3/2-88 M

Vent. anlegg j. 86/5325

Arbeidets art Bolig Blokk

Ikke arbeidet 29/1-87

**Kan ferdigattesteres**

Oslo, den 27.9.88 HO

**Ferdigattestert** 14/10-88 OK

| Ansvarshavende | Byggetillatelse | Gravetillatelse |
|---|---|---|
| Ing. Per Nordli<br>Postboks 100 - Vindern, 0391 Oslo 3 | | |
| Ansvarshavende | Byggetillatelse | |
| ~~Ikke arbeidet~~ | | |
| 28/10-88 Siviling. ~~Knut~~ Berntzen<br>~~Holmenveien 19, 0374 OSLO 3~~ | Byggetillatelse | Gravetillatelse 6-8-86 |

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsell | av bruksnr. |
|---|---|---|---|
| | | | |

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
4 P 86 1117
Mottatt 13 NOV 1986

Matr. nr.

Adresse Olav Kyrres gate 13-15

Byggherre BS Selvaag Bygg AS

OLAV KYRRES GT

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Byplankontoret

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidets og bygningens art | | Innlevert |
| Søknad om | | |
| Anmerker | | |

OSLO BYPLANKONTOR
09253C 08 APR 86
BIL.NR. 1/2

8 APR. 1986
EKSPEDISJONEN

-6180-b
Jnr. 2530/86 og 2531/86 - VtL/lb

**OLAV KYRRES GATE 13-15**
**BOLIGBLOKK OG CARPORT MED BODER/STØYSKJERM**
**BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 8.4.86**

**Tilbakesendes bygningskontrollen.**

**Eiendommen er regulert til bolig med utnyttelsesgrad 0,4 - 1,5, maks 5 et. i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, stadfestet 28.7.77 (S-2255).**

**Byplankontoret har tidligere uttalt seg til et forprosjekt til byggemeldingen, sist i oversendelse av 29.11.85 til Selvaag-bygg, og byggemeldingen er i hovedsak i samsvar med denne uttalelsen.**

**Vi har imidlertid følgende bemerkninger til byggemeldingen:**

**Den omsøkte boligblokken har en parkeringsdekning (44 p-plasser) langt over det parkeringsnormenes maksimale begrensning antyder (31 plasser) for Oslo sentrum og indre sone, og de 6 p-plassene på nordvestsiden av blokken må fjernes.**

**Når det gjelder u-grad og etasjehøyde for boligblokken samt carport m/boder holder de seg innenfor reguleringsplanens bestemmelser.**

**Med hensyn til avstand til nabogrense i nordøst er den 5,5 m, og 9 m for tilbaketrukket 5. et. Dette tilsvarer bygningens halve høyde og er i overensstemmelse med bygningslovens bestemmelser, kfr. § 70.2.**

**Det må inngås avtale med Sovjetunionens handelsdelegasjon om atkomst over eiendommen Olav Kyrres gate 13-15 frem til Drammensveien 108 D. Denne avtalen må tinglyses som heftelse på Olav Kyrres gate 13-15. Dette bør settes som en approbasjonsbetingelse**

Med bakgrunn i ovenstående, og under forutsetning av at parkeringen reduseres og atkomst til Drammensveien 108 D ordnes kan byplankontoret reguleringsmessig sett anbefale byggemelding for boligblokken og carport med boder/støyskjerm godkjent.

OSLO BYPLANKONTOR, DEN 12 JUNI 1986
PLANAVDELING INDRE BY

Reidun Rimberg
planleggingsleder

Vivi Larsen
ark.ass.

Kopi sendt: - Wikborg, Rein & Co v/Trond Eilertsen
Postboks 1513 Vika - 0117 Oslo 1

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Oversendes i anledning søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Brannvesenet

| | |
|---|---|
| Arbeidsstedet | Olav Kyrres gate 13-15 |
| Arbeidets art og bygningens art | Boligblokk |
| Tiltakshaver | A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Postboks 1174 OSLO 3 |
| Ansvarlig for arbeidet | Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Postboks 1174 OSLO 3 |

Journalnr. 86/1117

Innkommet 17.12.86

MOTTATT
06. JAN. 1988
Oslo Bygningskontroll

MOTTATT 19. JAN. 1988 OSLO 3

Oslo Bygningskontroll

18 DES. 1987

Saksbehandler:
J.nr. 7952/87
Kraabøl/KFK

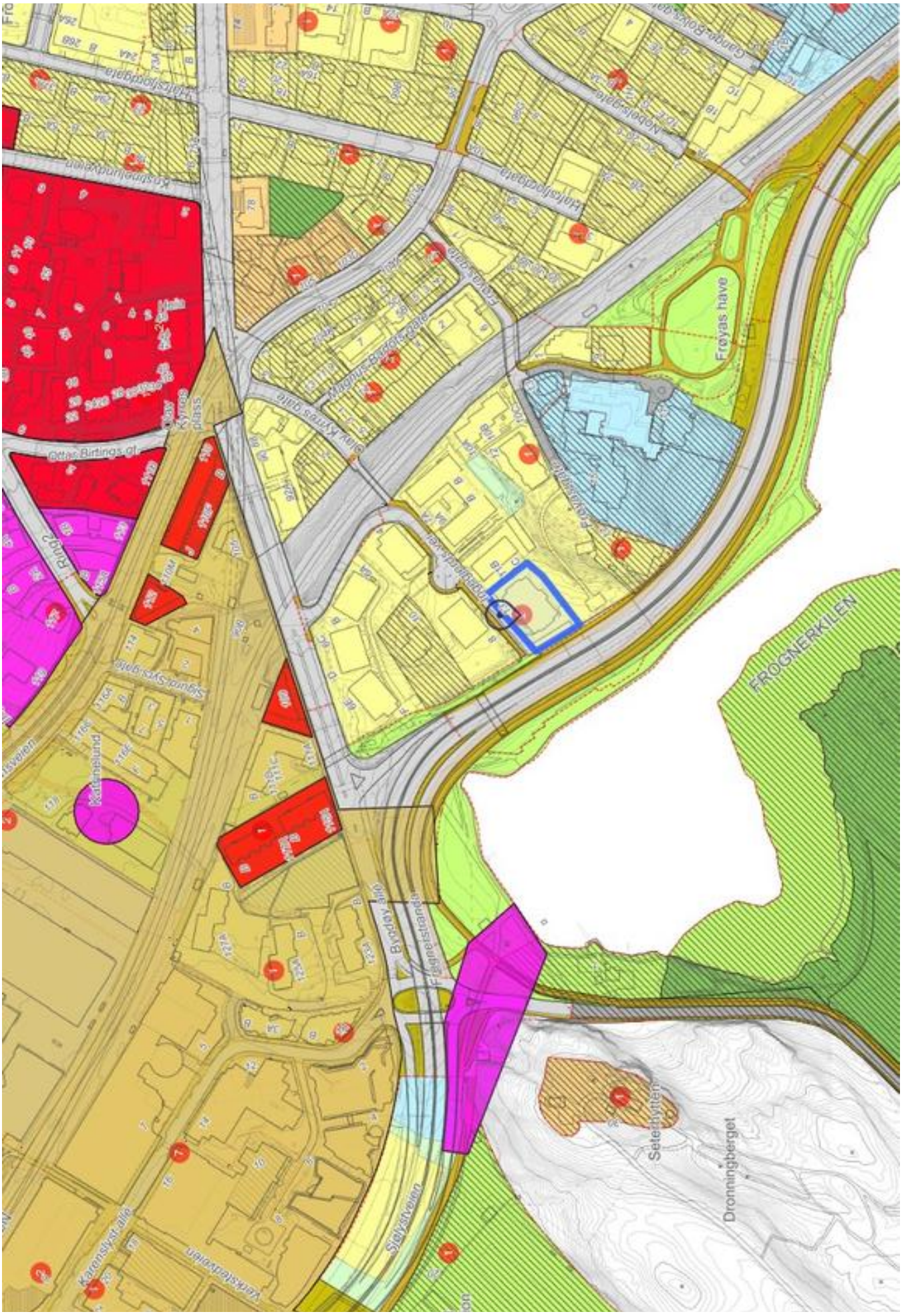
Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo helseråd

Ferdigattest anbefales.

Oslo brannvesen, den 6. januar 1988

Brannforebyggende avdeling

Peder Bermstad
branninspektør

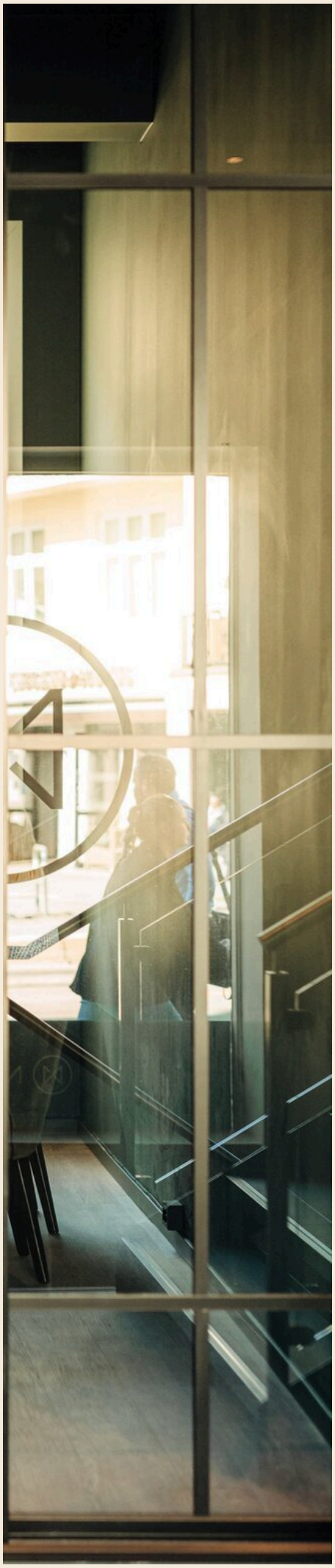

Frøyas hage
FROGNERKILEN
Dronningberget
Byvollveien
Sjølystveien
Kjølnes ring
Otto Birtings gt.
Ruud 2
Karenslyst allé

Velkommen til

# Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
**948 75 301**

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: 21-0095/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olav Kyrres gate 13 0273 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 739, snr 6 (ideell andel 1/1) 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:


**Sylvia Post**

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478