NORDVIK

Olav Kyrres gate 13

1 soverom | 57m² | Selveierleil. | Toppetasje | Veranda | Heis | Garasje



Velkommen til

Olav Kyrres gate 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
31	Vedlegg
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
117	Nabolagsprofil
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker, usjenert 2-roms i toppetasje. Sydvendt veranda med vinterhage. Heis. Garasje. God standard. Utsikt Frognerkilen.

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**151 630,-**
Totalpris	**6 141 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 333,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en pen, velutstyrt 2-roms selveier med god planløsning og god atmosfære. Boligen har gjennomgått oppussing og modernisering i 2018 og frem mot 2024. Soverom på drøyt 11 m², stue på drøyt 25 m² og pent kjøkken, delvis åpent i egen nisje. Overbygget veranda 10 m² der 4 m² er innglasset som en vinterhage. Ny enstavs parkett fra 2024, vinduer skiftet og andre grep utført. Toppetasje med heis, garasje med elbil-lader, 2 kjellerboder.

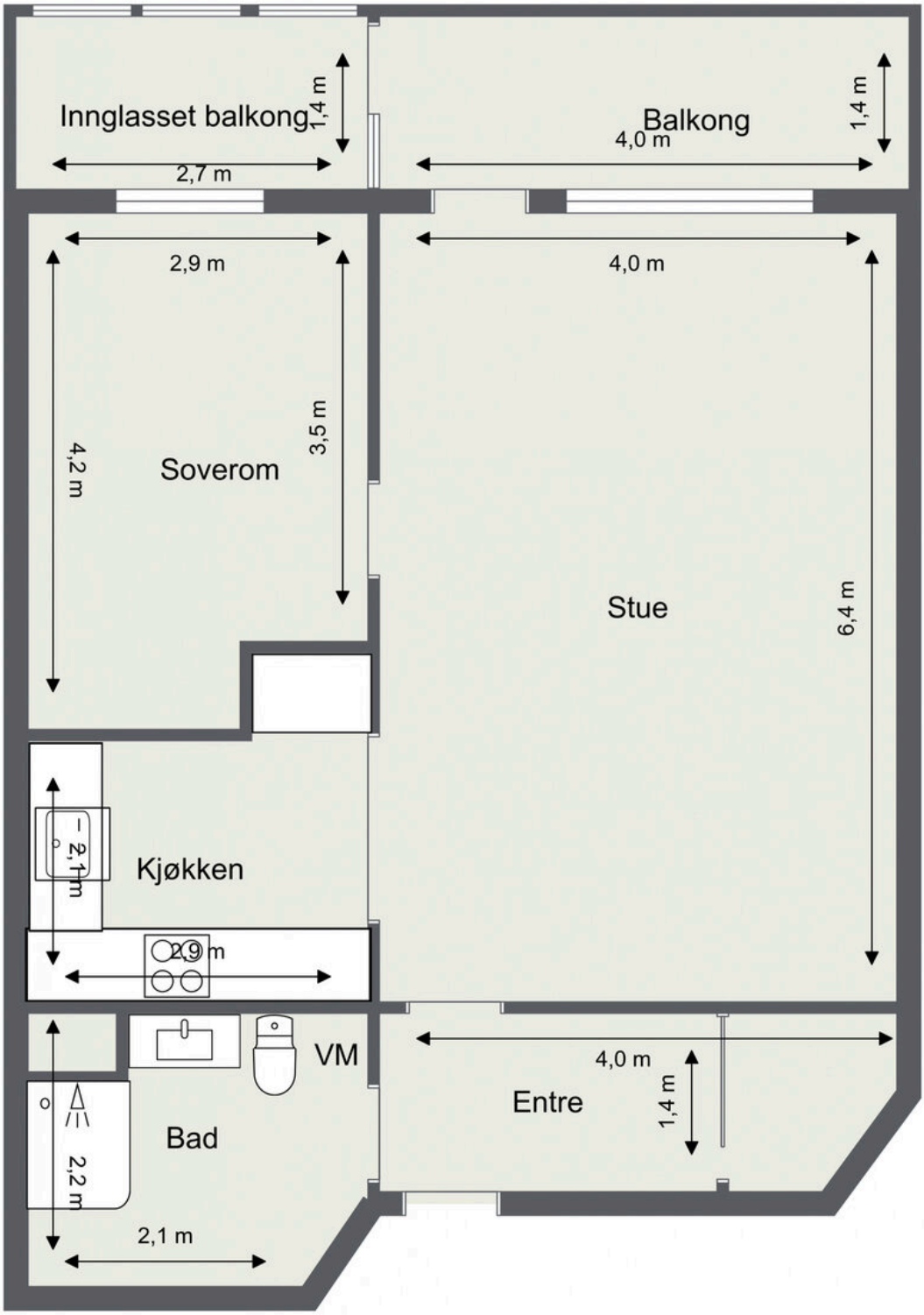
Sameiet har en sentral beliggenhet i sidegate fra Bygdøy Allé. Meget enkelt å ta i bruk butikkutvalg i Karenslyst Allé og Frogner/Bygdøy Allé. Dessuten Bygdøy for tur, løping og sykkelturer - selvsagt også Frognerparken, Frognerstranda og parkene på Skarpsno. God offentlig kommunikasjon.

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 64 kvm

Olav Kyrres gate 13

5. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende






























Akbas salatfantasier










Miele








SAND








ABL

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0203/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Olav Kyrres gate 13, 0273 OSLO
Gnr 212, bnr 739, snr 41 i Oslo kommune

Selgere
Elisabeth Aulie
Andreas Børre Larsen

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
500,- (Innflyttingsgebyr til sameiet)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 630,- (Totalpris inkl. omk. (uten Boligkjøperpakke))
6 154 630,- (Totalpris inkl. omk. (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
5. med heis

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 4 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré/gang. Bad/WC. 1 soverom. Stue med delvis åpent kjøkken og utgang veranda.
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod ved garasjeplass (+ kjellerbod som tidligere "matbod" er under 1 kvm, ikke målbar)
BRA-b: 4 kvm. Del av veranda 4 kvm innglasset (tot. areal veranda = 10 kvm)
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 6 kvm. Overbygget veranda (+ innglasset del 4 kvm).

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Felles, oppvarmet garasjeanlegg i sameiets sokkeletasje/kjeller. Sykkelbod og 7 gjesteplasser.

Solforhold
Boligen har gode solforhold hele dagen, med sol frem til ca. kl. 15:30.

Innhold
5. etg. med heis, BRA-i 57 kvm: Entré med kott/garderobe. Romslig bad/WC. 1 soverom med garderoberekke. Kjøkken adskilt og i åpen nisje mot stue 25,5 kvm. Utgang til sydvendt, overbygget veranda 10 kvm, med innglasset del, 4 kvm. 2 kjellerboder. Garasjeplass med elbil-lader.

Standard
Boligen holder god standard etter oppussing i 2008, 2010, 2018 og 2024. Velholdt, pent brukt og jevnlig oppusset i små og større oppgraderinger (vinduer, parkett, div. på bad, garderober, pen overflateoppussing). Boligen er pent oppusset og fremstår attraktiv og med en god atmosfære. Nøytrale og smakfulle fargevalg og med medfølgende utstyr/fasiliteter en kan sette pris på. En bolig til å flytte rett inn i.

Boligen gjennomgikk generell oppussing i 2010 og 2018. Senere løpende oppussing frem til 2024 har dreiet seg om;
-Overflateoppussing bad (microsement og utskifting av inventar),
-Oppgraderte kjøkkenfronter og bytte av hvitevarer og

garnityr 2023/2024,
-Bytte av entrédør
-Nytt vindu soverom, nye glass vindu og verandadør stue
-Bod i gang endret til romslig skyvedørsgarderobe og har gitt større entré
-Div. elektrooppgradering
-Ny parkett i 2024 stue/kjøkken/entré
-Malerarbeid bolig og veranda

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport. Tilstandsrapporten definerer tilstandsgradene:
TG0 (nytt, tilnærmet nytt under 5 år med dokumentasjon),
TG1 (normal slitasje eller tilnærmet nytt uten dokumentasjon på faglig god utførelse),
TG2 (avvik som KAN kreve eller IKKE krever umiddelbare tiltak, ikke funksjonssvikt, som regel slitasje/alder) og
TG3 (store eller alvorlige tiltak som krever tiltak straks eller innen kort tid, ofte påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd).
Alvorlige TG-grader (3 og 2) skal fremheves i salgsoppgaven:

For boligen, TG3 (1 stk.):
-Bad. Konstruksjon fra antatt byggeår 1987, senere kosmetisk oppussing og utskiftning av utstyr mv. Fra 01.07.26 gis alle våtrom eldre enn 20 år TG3, dersom det ikke er dokumentasjon på annet. Spesielt dreier dette seg om rør, tettesjikt og sluk. Soil/vann/avløp i sameiet er antatt originalt fra byggeår. Dog ikke feil/svakheter avdekket i boligen.

For boligen, TG2 (6 stk.):
-Veranda. Tettesjikt eldre enn 18 år, usikker tetthet. Rekkverk for lavt etter dagens krav.
-Etasjeskille. Målt lokal høydeforskjell (skjevhet) soverom og stue. Ingen praktisk betydning.
-Innvendige dører. Monteringsavvik/skjevheter enkelte dører. Kan justeres eller dører byttes.
-Tekniske installasjoner/innvendige vannledninger. Originale vannrør i kobber i boligen. Alder gir økt lekkeasjefare og TG2.
-Tekniske installasjoner/VVS. Varmepumpe fra 2010 med jevnlige og nylig service. Alder gir TG2.
-Kjøkken. Overflater/innredning. Komfyrvakt og waterguard mangler.

HMS fra takstmann, kommentarer (4 stk.);
-Rekkverk på veranda er lavere enn for nybygg i dag (får ikke pålegg eller tilbakevirkende kraft)
-Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkken, gjeldende fra 2010
-Manglende samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegg
-Behov/anbefaling om el-kontroll av el-anlegg

Parkering
Med boligen følger P-plass i underjordisk garasjeanlegg. Bredde plass 2,33 cm, lader for el-bil er montert. Lagringsbod ved p-plassen, heisadkomst.

7 utendørs gjesteplasser.

Modernisering og påkostninger
Se punkt 'Standard'.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Rørlegger Bjørn Rune Lerbak. Microsement med egeninnsats.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod e.l., enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Utbedring av betongskader. Administrert av styret/sameiet.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Utskifting av varmtvannsberedere. Administrert av styret/sameiet.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Spyling av avløpsrør. Administrert av styret/sameiet.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader e.l.?
Ja. Bygget er noe skjevt pga. setningsskade.
18. Vet du om det er, eller har vært, innsekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger. F. eks. skjeggkre, maur, biller, mus, rotter e.l.?
Ja. Veggdyr i 4. etg. Administrert av styret/sameiet.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, byggesøknad e.l.?
Ja, salgsoppgave fra 2018.
28. Vet du om sameiet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja, uenigheter rundt balkongprosjekt.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja, mulig balkongprosjekt. Ikke godkjent av Plan- og Bygningsetaten.

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

Byggemåte
Frittliggende leilighetsbygg med 47 leiligheter. Bygningsmassen går over 5 etasjer, ikke loft. Sokkeletasje/kjeller med garasje og bodarealer. Flatt tak og heis i bygget. Bærende konstruksjon i betong og betongelementer, betong som etasjeskiller og brannskiller mellom leilighetene. Bærevegger og lettvegger i leiligheten. Nyere isolérglassvinduer/verandadør. Veranda i overbygget betongkonstruksjon, én del av veranda som

lukket/innglasset del. Varmepumpe luft til luft, elektrisk oppvarming (nå kun varmekabel i baderomsgulv).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Fastmonterte gjenstander som ikke følger med boligen i salget: Spisestuelamper, speil på soverom.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, dog skal utleie styregodkjennes (ikke nektes uten saklig grunn).
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn er ikke bebrørt i vedtektene. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og varmepumpe. Varmepumpe sørger for oppvarming (og kjøling) av hele boligen, tillegg er kun varmekabel bad.

Boligen (2 personer) har meget moderate strømutgifter. Elbil-lading ikke medregnet (eget abonnement).

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 6618 kWh. Strømkostnad 2025: 6789 kr (inkl. nettleie). Norgespris-avtale: Ja. Norgespris aktivert: 17.10.2025
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 333,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV/bredbånd 564,-. Garasje 100,-. Felleskostnader 2.669,-. Felleskostnader dekker trappevask, varmt vann, felles strøm og forsikring, off. komm. avgifter, brøyting, drift og normalt, løpende vedlikehold, dessuten forretningsførsel.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. 3.333,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes av sameiet og inngår i felleskostnadene.

Andre utgifter
Ny eier må påregne løpende kostnader knyttet til
-Felleskostnader
-Innboforsikring
-Strømforbruk bolig + evt. lading av bil
-Løpende vedlikehold eller større oppussing
-Endringer i felleskostnader og/eller andel fellesgjeld som følge av vedtak i sameiet
-Utvidet pakke for TV/bredbånd
-Alarm eller andre nytegninger for boligen

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 780 944,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 123 775,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv/bredbånd fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Frognerstranda Boligsameie, orgnr. 975513378

Om sameiet
Sameiet består av 47 boligseksjoner med garasje og bodarealer i kjelleretasje. Utendørs carporter og 7 stk. gjesteplasser.

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 m.m. 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. Styret har estimert ca. 300-400.000,- per seksjon dersom prosjektet blir igangsatt. Merk at dette er et ca. estimat. Videre opplyses det at det legges opp til at kostnaden vil kunne enten innfris med en gang (eller mulig en gang hvert år i låneperioden), eller tas i sin helhet over felleskostnadene.

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."

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke intern eller annen form for 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.

Det er ikke felles lån/langsiktig gjeld i sameiet. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 42 520,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste et positivt årsresultat kr. 393.035,- mot budsjettert positivt årsresultat kr. 37.600,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 52.238,-.

Komplett budsjett og regnskap fremgår av årsberetning for 2025 som følger vedlagt salgsoppgaven.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: To ganger i året, vår og høst.

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)
Tilnærmet flat tomt som omkranser sameiets bygg. Tomten er velstelt og opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreadkomster. Dessuten gressplener og blomsterbed etc.

Adkomst
Enkel adkomst fra Bygdøy Allé mellom Bygdøylokket og

Olav Kyrres plass. Sameiet ligger i enden av veien, som avsluttes med en snuplass.

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 blindvei, som sidegate av Bygdøy Allé's nederste del, mellom Olav Kyrres plass/Drammensveien og Bygdøylokket/Karenslyst Allé. Meget sentral beliggenhet i forhold til butikkfasiliteter, god offentlig kommunikasjon og turområder som Frognerkilen og på Bygdøy. Dessuten enkel og kort avstand til fasiliteter i Bygdøy Allé/på Frogner, parker på Skarpsno og Frognerparken.

Selve leiligheten ligger med heisadkomst i sameiets 5. og øverste etasje. Sol fra morgen til ca. kl. 15:30. Grønt utsyn, utsikt til Frognerkilen og Kongsgården på Bygdøy. Komplett usjenert beliggenhet, intet innsyn.

Bebyggelse
Denne delen av Frogner/Skarpsno har variabel frittliggende og sammenhengende bygårdsbebyggelse og småhusbebyggelse. Her finnes sameier, rekkehusvarianter, ambassadebygg og kontorvillaer, dessuten ulike townhouses.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon i hele nabolaget; Buss og trikk over Olav Kyrres plass (nærmeste del av Bygdøy Allé, Drammensveien). Skøyen stasjon med tog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Etter gjennomgang av Plan- og Bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse av eiendommen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Plantegningen samsvarer med opprinnelig tegnet/bygget, utover endret innvendig bod/skyvedørsgarderobe i entré (endringen krever ikke søkndadspliktig bruksendring).

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen/boligen er regulert til "bolig med tilhørende anlegg". Gjeldende reguleringsbestemmelser er S-3330 Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy Allé (fra 1992) og S161GO fra 1940 (delvis opphevet).

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Ikke driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/212/739/41:
30.01.1896 - Dokumentnr: 900624 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om rett til utskilt tomt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1898 - Dokumentnr: 903219 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1917 - Dokumentnr: 912561 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1963 - Dokumentnr: 505803 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1986 - Dokumentnr: 42628 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1986 - Dokumentnr: 51918 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:174
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1987 - Dokumentnr: 80109 - Best om garasje/parkering. Eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til 32 garasjeplasser for AS Selvaagbygg.

01.12.1987 - Dokumentnr: 80109 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver AS Selvaagbygg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten betyr: Bruksrett 32 garasjeplasser overdratt fra Byggforum AS til AS Selvaagbygg.

30.06.1988 - Dokumentnr: 43630 - Best om garasje/parkering
Dok. tgl. m/dbnr. 43630 - 43656.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten betyr: Bruksrett 32 garasjeplasser overdratt til Marit H. Egeland.

20.10.1988 - Dokumentnr: 71774 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:739
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten betyr: Bruksrett 32 garasjeplasser overdratt til Arne Kobbeltvedt.

04.12.1986 - Dokumentnr: 79641 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/2999
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 47 SEKSJONER

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.

Sameiet står i en prosess med intern uenighet; Utvide og innglasse verandaene. Fasadeforandring og utvidelse av verandaene ligger som søknad hos Plan- og Bygningsetaten, utfall søknad er ikke avgjort. Det er estimert kostnad ca. kr. 3-400.000,- per leilighet dersom prosjektet realiseres, noe som er tenkt finansiert ved innskudd eller helt/kombinert innskudd/lån. Prosjektet har utløst uenighet knyttet til kost/nytte og nødvendighet av et slikt prosjekt. Prosjektet kan falle eller vedtas.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike

avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og min. 1 m².

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: 1,25% av salgssum – estimert til kr. 74 875,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 9 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 167 068,- 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 20. juni 2026

Ansvarlig megler
Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 934 97 997

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Olav Kyrres gate 13, 0273 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 739, snr. 41

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



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2240 **Eiendomsverdi ref nr:** FO2059

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

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 som minimum 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

Bygning antatt fundamentert med peler til fast grunn, yttervegger i betong og treverk med teglstein og panel på fasader, heis, etasjeskillere med støpt dekke, vinduer med 2-lags glass, malte dører og flatt tak tekket med papp eller folie.

Boligen er påkostet med de fleste gulv og overflater, innvendige dører, vindu på soverom, glass i balkongdør og vindu i stue, microsement , innredning og utstyr på bad, fliser på balkong, mye elektrisk arbeid m.m.

Kjøkkeninnredning er fra 2010, det er nyere benkeplater, komfyr, platetopp og kjøleskap.
Det er varmepumpe fra 2010.

Det er eldre balkongdør og stuevindu, eldre tekking på balkong, eldre våtromskonsteruksjon, røropplegg og sluk, eldre hovedvannrør og hovedavløpsrør, eldre hovedsikringer m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Det er fliselagt balkong ut fra stue.
Det er nyere glatt brann/lydklassifisert entredør, og original balkongdør med glass fra 2022.
Det er vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Det er originalt vindu i stue med glass fra 2022, og soveromsvindu fra 2022. Normal elde og slitasje.

INNVENDIG Gå til side

Det er etasjeskillere med støpt dekke.
Det er gulv med microsement, enstavslaminat og enstavsparkett i boligen.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er innvendige malte dører.
Det er vegger med microsement og malte flater. Malte himlinger.

VÅTROM Gå til side

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra entre, uten å påvise unormale fuktutslag.
Det er baderom med dusj, servant, wc og opplegg til vaskemaskin.
Baderommet er påkostet med nyere microsement, innredning, utstyr m.m. Det er glatt innredning, speilskap, dusjbrønn med dusjvegg i glass og varmekabler i gulv.
Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk, varmekabler m.m. Rommet er i daglig bruk.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning fra 2010 med glatte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkken med side by side kjøl/frys, integrert oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er noe nyere benkeplater, kjøleskap, platetopp og komfyr.
Eier opplyser at vanntilførsel til kjøleskap er frakoblet.
Det er ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er luft til luft varmepumpe i stue fra 2010. Det er nylig avholdt service på varmepumpen.
Jevnlige servicer må påregnes på varmepumper.
Det er originale avløpsrør i plast.
Det er el-anlegg med nyere komponenter, stikkontakter, brytere, deler av sikringsskap m.m. Det er eldre hovedsikringer.
Det er originale vannrør i kobber i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, og tilluft via ventil i yttervegg.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

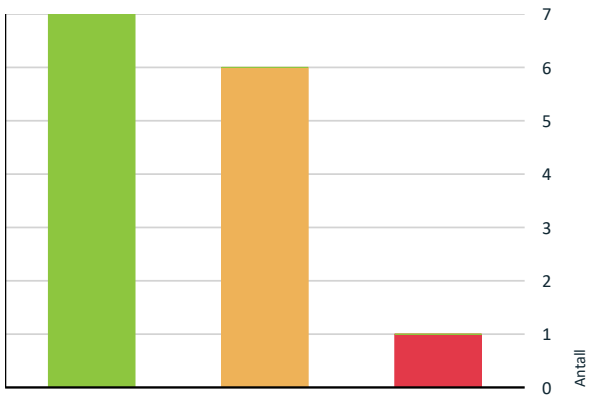
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

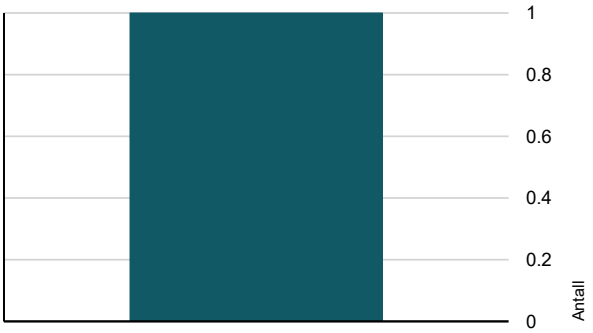
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > 5 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Det er originalt vindu i stue med glass fra 2022, og soveromsvindu fra 2022. Normal elde og slitasje.

Årstall: 1987

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er nyere glatt brann/lydklassifisert entredør, og original balkongdør med glass fra 2022.

Årstall: 1987

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er fliselagt balkong ut fra stue.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Det er lavt rekkverk og eldre tekking under fliser på balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er gulv med microsement, enstavslaminat og enstavsparkett i boligen.

Årstall: 1987

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er vegger med microsement og malte flater. Malte himlinger.

Årstall: 1987

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med støpt dekke.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er stedvise skjevheter i boligen. Det ble kontrollert for skjevheter på soverom og i stue.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

Dør til soverom bør justeres.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er baderom med dusj, servant, wc og opplegg til vaskemaskin. Baderommet er påkostet med nyere microsement, innredning, utstyr m.m. Det er glatt innredning, speilskap, dusjbrønn med dusjvegg i glass og varmekabler i gulv.
Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk, varmekabler m.m. Rommet er i daglig bruk.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsgrad settes grunnet alder på våtromskonstruksjon, tettesjikt m.m.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



5 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra entre, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Det er kjøkkeninnredning fra 2010 med glatte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkken med side by side kjøl/frys, integrert oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er noe nyere benkeplater, kjøleskap, platetopp og komfyr.
Eier opplyser at vanntilførsel til kjøleskap er frakoblet.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.

Det er ikke montert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.



5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Det er originale vannrør i kobber i boligen.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er eldre vannrør i kobber.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er originale avløpsrør i plast.

Årstall: 1987

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, og tilluft via ventil i yttervegg.

Årstall: 1987

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er luft til luft varmepumpe i stue fra 2010. Det er nylig avholdt service på varmepumpen.
Jevnlige servicer må påregnes på varmepumper.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

Tilstandsgrad settes grunnet alder på varmepumpe.

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

Det er el-anlegg med nyere komponenter, stikkontakter, brytere, deler av sikringsskap m.m. Det er eldre hovedsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er utført mye el-arbeider i boligen etter 1999. Det foreligger ingen samsvarserklæring på utførte el-arbeider.
Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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.



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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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)**
5 Etasje	57		4	61	6
Kjeller		3		3	
SUM	**57**	**3**	**4**		**6**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, skap i felles lagringsbod	

Kommentar

I tillegg egen parkeringsplass med ladeboks til el-bil i felles garasje.

Felles sykkelbod.

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: Det er lagt nye gulv i flere rom, det er utført service på varmepumpe m.m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Elisabeth Aulie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	739		41		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olav Kyrres gate 13

Hjemmelshaver
Larsen Andreas Børre, Aulie Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Frogner.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, parkeringsplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas Børre Larsen	9578-5999-4-1806352	2026-06-17 18:30:47
Elisabeth Aulie	9578-5994-4-487816	2026-06-17 18:33:41

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. juni 2026

Oppdragsnummer
56-0203/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olav Kyrres gate 13, 0273 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Elisabeth Aulie, Andreas Børre Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441920
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Bjørn Rune Lerbak. Microcement med egeninnsats.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av betong-skader. Administrert av styret/sameiet.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av varmtvannsberedere. Administrert av styret/sameiet.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløpsrør. Administrert av styret/sameiet.

---

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?

Ja

Beskriv: Bygget er noe skjevt pga. setningsskade.

---

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.

Ja

Beskriv: Veggedyr i 4. etg. administrert av sameiet v. styret.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er nylig utført service på varmepumpe.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2018.

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Uenigheter rundt balkong-prosjekt.

---

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?

Ja

Beskriv: Mulig balkong-prosjekt. Ikke godkjent av plan og bygg.

---

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: 56-0203/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Elisabeth Aulie	**2026-06-17**	**Andreas Børre Larsen**	**2026-06-17**

Identifikasjon

Elisabeth Aulie

Identifikasjon

Andreas Børre Larsen

Signicat

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

Boligopplysninger:

Frognerstranda Boligsameie		**Vår ref.:**	70/41
Olav Kyrres Gate 13		**Type:**	Sameie
0273 OSLO		**Eiere:**	Andreas Børre Larsen, Elisabeth Aulie
Organisasjonsnr:	975 513 378	**Seksjonsnr:**	41

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 333**

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	564
	Felleskostnader 2	2 669
Tilleggsytelser:	GARASJE	100

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:	42 520	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	212/739 - seksjon:41
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441920

Selgers intervju

Boligen og området

1. Fordeler med boligen

Hva kommer du til å savne med boligen og området? Tekst er importert til Vitec
Praktisk og sentral beliggenhet

2. Naboer og nabolaget

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt. Tekst er importert til Vitec
Mange hyggelige naboer

3. Nærområdet

Fortell litt om nærmiljøet generelt. Tekst er importert til Vitec
Kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, kino, treningssenter og spisesteder.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet? Tekst er importert til Vitec
Bygdøy rundt, Frognerparken og marka.

4. Overtagelse

Hva er optimal overtagelse for deg? Tekst er importert til Vitec
14.9.2026

Kommentar
--

Eiendommen og utbedringer

1. Utbedringer

Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort? Tekst er importert til Vitec
Ny parkett, skyvedørsgarderrobe, byttet stekeovn og oppvaskmaskin. Oppgradering av bad med mikrocement. Nytt vindu på soverommet og nye vindusglass i stuen. Nylig service på varmepumpe.

NORDVIK

Olav Kyrres gate 13, 0273 OSLO

Selgers intervju

Intervjuet er en del av informasjonsinnhentingen for å skape en grundig beskrivelse av boligen, kostnader og området. Selger må i henhold til avhendingsloven opplyse om alle kjente forhold ved eiendommen som kjøper har grunn til å regne med å få, og opplysningene som gis skal være korrekte.

Utfylt av
Andreas Børre Larsen

Utfylt dato
15.6.2026 | Versjon: 3

7. Byggesaker og planer i nærområdet

Har du mottatt nabovarsel om byggesak eller annet tiltak?
Nei

Kjenner du til andre planer eller endringer hos naboer eller i nærområdet som ikke er nabovarslet, men som kan ha betydning for eiendommen?
Nei

8. Andre forhold

Medfølger andre eiendommer/del i andre eiendommer med salget?
Nei

Kostnader

1. Strømforbruk

Årlig strømforbruk Tekst er importert til Vitec
6 618 kWh

Strømkostnad forrige år: Tekst er importert til Vitec
6 789 kr

Har boligen Norgespris-avtale? Tekst er importert til Vitec
Ja

Når ble Norgespris aktivert? Tekst er importert til Vitec
17.10.2025

Har du Målepunkt-ID?
Ja

Målepunkt-ID
707057500051244140

2. Annen oppvarming

Finnes det andre fyringskilder i boligen enn strøm?
Nei

2. Løsøre og hvitevarer

Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget? Tekst er importert til Vitec
Spisestuelamper, speil på soverom.

Følgende hvitevarer følger med boligen: Tekst er importert til Vitec
Stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Tekst er importert til Vitec
Vaskemaskin.

3. Solforhold

Hvordan er solforholdene på eiendommen?
Sol på balkongen fra morgen til ca. 15:30

4. Radon

Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen? Tekst er importert til Vitec
Nei

5. Garasje- eller biloppstillingsplass

Medfølger det garasje- eller biloppstillingsplass? Tekst er importert til Vitec
Ja

Oppgi detaljer om parkeringsplassen Tekst er importert til Vitec
Parkering m/ lader, RF id kort

6. Bod

Medfølger det bod?
Ja

Oppgi detaljer om bod
En bod ved parkering og en liten kjellerbod.

8. Andre faste kostnader

Har boligen faste kostnader utover de ordinære utgiftene?
Nei

Informasjon om sameiet

1. Felleskostnader

Hva betales i felleskostnader i dag?
3 333 kr/mnd

Hva dekker felleskostnadene? Tekst er importert til Vitec
Varmtvann, fellesvask, brøyting, renovasjon, forsikringer, kommunale avgifter, kabel tv, garasje.

Kjenner du til planer som kan medføre endringer i felleskostnadene?
Nei

2. Forpliktelser

Praktiseres det dugnad?
Ja

Spesifiser Tekst er importert til Vitec
To ganger i året, vår og høst.

Er det andre spesielle forpliktelser?
Nei

3. Dyrehold

Er det tillatt med dyr?
Ja

Spesifiser Tekst er importert til Vitec
Ikke hørt om forbud.

3. Forsikring

Er boligen forsikret gjennom felles bygningsforsikring?
Ja

Er forsikringen inkludert i felleskostnadene?
Ja

4. TV og bredbånd

Er boligen tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber? Tekst er importert til Vitec
Ja

Er kostnaden inkludert i felleskostnadene?
Ja

Hva er inkludert? Tekst er importert til Vitec
TV, Bredbånd

Leverandør
Telenor

5. Innbruddsalarm

Er boligen tilknyttet alarmsentral?
Nei

6. Krav fra det offentlige

Har det kommet noen pålegg eller krav fra kommunen som ikke er utført eller betalt?
Nei

7. Elbil-lading

Har boligen mulighet for elbillading?
Ja

Er det montert ladeboks?
Ja

Hvordan betaler du for lading?
Egen strømregning

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 møtelederes 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.

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.

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Frognerstranda Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Frognerstranda Boligsameie

Tid: Torsdag 4. juni 2025 kl. 18.00
Sted: Olav Kyrres gate 13, inngangspartiet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Regnskapet viser et overskudd på kr 393 035. Revisors beretning tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 78 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med

Frognerstranda Boligsameie

ABBL

Ordinært årsmøte | 2026

Styret vil, når svar fra PBE på søknad om rammetillatelse er mottatt, få oppdatert kostnad for prosjektet og informere seksjonseierne om dette. Månedskostnaden over felleskostnadene vil være avhengig av renten fra banken på det tidspunktet og antall år som lånet tas over.

Styret minner om at det for dem som ønsker det, vil være mulig å forskuddsbetale sin andel av kostnadene. Felleskostnadene vil da ikke øke på grunn av balkongprosjektet. Dette får seksjonseierne tilbud om å gjøre én gang hvert år i låneperioden.

Styrets anbefaling:

Styret informerer seksjonseierne så snart svar på søknad fra PBE er mottatt og kostnader er oppdatert fra Balco.

6.2 Balkong-/fasadeprosjektet – etterlevelse av årsmøtevedtak og redegjørelse

Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Det vises til årsmøtevedtak 3. juni 2025, hvor det enstemmig ble besluttet å sette balkongprosjektet på pause i påvente av avklaring fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Det forelå også en inngått avtale med Balco før årsmøtet, uten at denne ble fremlagt som del av beslutningsgrunnlaget. Videre registreres det at prosjektet er videreført etter vedtaket, herunder behandling hos Plan- og bygningsetaten. Dette fremstår som i strid med årsmøtets beslutning.

Årsmøtet har derfor behov for en fullstendig og samlet redegjørelse for prosjektets status, herunder hvilke økonomiske forpliktelser sameiet er bundet av, samt hvilke disposisjoner som er foretatt etter vedtaket.

Forslag til vedtak: Årsmøtet opprettholder vedtaket om å sette prosjektet på pause.

Styret pålegges å:

- legge frem fullstendig oversikt over inngåtte avtaler og økonomiske forpliktelser
- redegjøre for alle disposisjoner foretatt etter årsmøtevedtaket
- avstå fra å påta seg nye økonomiske forpliktelser knyttet til prosjektet inntil saken eventuelt behandles på nytt av årsmøtet

Styrets innstilling: Avtalen med Balco ble signert 31. desember 2024, i samsvar med det gyldige vedtaket fra ordinært sameiermøte 19. mars 2024, der 34 av 40 stemmeberettigede (85 %) stemte for å igangsette prosjektet. At avtalen var inngått ble informert om åpent av styret i beboermøtet 12. februar 2025 og i saksdokumentene til sameiermøtet 3. juni 2025. Kontrakten er ikke endret siden, og sameiet er i prinsippet bundet av den. Per i dag er det ikke belastet noen kostnader knyttet til Balco-avtalen, disse vil komme når bygging starter. Andre kostnader vil i første omgang være knyttet til behandlingen hos Plan- og bygningsetaten (PBE).

Avtale med ABBLs tekniske avdeling om prosjektoppfølging er

over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Frognerstranda Boligsameie. Frognerstranda Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Frognerstranda Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Kabel TV/Internett

Kostnaden for kabel TV/Internett øker hvert år.

Telenor øker prisen og devaluerer poengene vi har til bruk på internetthastighet, kabel TV og streaming. I dag ser de fleste mindre på vanlig TV. Stadig flere ser på TV via internett og ved bruk av apper. Hastighet og kapasitet på internett blir derfor mer viktig. De fleste TV-kanaler tilbys som pakkeløsninger gjennom internett sammen med mulighet til streaming. Dette gir den enkelte eier/beboer stor fleksibilitet og mange valgmuligheter.

Sameiet kan gå over til en ren internettdekning med høy hastighet over fiber til en kostnad som er omtrent halvparten av det vi betaler i dag (kanskje rundt 279 kr). Det gjør løsningen billigere for alle. Den enkelte eier/beboer velger og betaler selv, hva som skal være tillegg, f.eks. tv-kanaler fra Riks TV samt streaming av Netflix, HBO o.l.

Dette reduserer felleskostnadene og det en sparer kan en benytte der en ønsker selv.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å inngå avtale med selskap som tilbyr høy internetthastighetsløsning (inntil 1000 MB), til lavere pris med bindingstid, og lar disse ta over når avtalen med Telenor går ut 1. januar 2027.

6. Saker fra beboere

6.1 Husleie etter balkongfornying

Forslagsstiller: Ketil Brevik og Helge Kristiansen

Hvor høy blir husleien etter planen om balkong fornying.

Vi er for gamle til å ta opp nye lån og ikke mulighet til å betale 350 000 for 30 cm økning av balkongen.

Styrets innstilling: Dette er mer en forespørsel om informasjon enn en sak som skal vedtas på et årsmøte.

vedtaket om å kontakte departementet ble fattet.

Avtale med Balco er inngått. Søknad er sendt PBE og er til behandling. Det er nå PBEs vurdering av søknaden som avgjør den videre fremdriften. Dersom PBE godkjenner søknaden, kan byggearbeidet igangsettes.

Styret viser også til at sameiermøtet i juni 2025 behandlet to forslag fra Lillian Hoff om henholdsvis å stanse prosjektet fullstendig og å gjennomføre en ny avstemming om innglassingen. Begge forslagene ble stemt ned med stort flertall – 28 mot 14 og 24 mot 17. Dette viser nok en gang at et klart flertall av seksjonseierne ønsker at prosjektet gjennomføres. Å stoppe prosjektet nå innebærer ytterligere tap av tid og økte kostnader for sameiet.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget om ny behandling av saken avvises. Pausevedtaket fra juni 2025 er fullt ut etterlevd. Svaret fra departementet endrer ikke det juridiske grunnlaget, og det opprinnelige vedtaket fra 2024 – fattet med 85 % flertall – er fortsatt gyldig og bindende. Det juridiske grunnlaget er bekreftet av Huseierne og av samtlige fagmiljøer styret har konsultert. Prosjektet er i gang og venter nå kun på PBEs behandling av søknaden. Ytterligere forsinkelse vil fordyre prosjektet for alle seksjonseiere. De som fortsatt ønsker å bestride lovligheten av 2024-vedtaket, har som eneste alternativ å bringe saken inn for domstolene.

6.3 Fullmakter – begrensning og tydeliggjøring

Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

For å sikre transparens og tillit til beslutningsprosessene foreslås det å tydeliggjøre bruk av fullmakter på årsmøtet.

Forslag til vedtak: En seksjonseier kan ikke representere mer enn én fullmakt i tillegg til egen seksjon. Styremedlemmer kan ikke møte med fullmakt fra andre seksjonseiere.

Styrets innstilling: Tilsvarende forslag om å begrense eller fjerne fullmakter har vært fremmet av forslagsstiller i tidligere sameiermøte. På ordinært sameiermøte 9. mars 2023 ble et forslag om å fjerne fullmaktsordningen i sin helhet avvist, ettersom dette strider mot eierseksjonsloven § 46 tredje ledd, som gir den enkelte seksjonseier en individuell og ufravikelig rett til å la seg representere på sameiermøtet.

Dette forslaget inneholder to elementer, og styret har innhentet en juridisk vurdering fra ABBL på begge punktene:

1. Maks én fullmakt per person i tillegg til egen seksjon: ABBL er klare på at eierseksjonsloven ikke åpner for å begrense antallet fullmakter én person kan motta. Dette er en individuell rettighet etter loven som ikke kan innskrenkes gjennom vedtekter eller vedtak på sameiermøtet. En slik regel kan dermed ikke vedtas lovlig.
2. Styremedlemmer kan ikke møte med fullmakt fra andre: Styremedlemmer er seksjonseiere med de samme

heller ikke belastet oss.

Det enstemmige vedtaket i juni 2025 gikk ut på å sette prosjektet på pause og be Kommunal- og distriktsdepartementet om en vurdering av forholdet mellom eierseksjonsloven § 49 og § 50. Styret har etterlevd dette vedtaket: det er ikke igangsatt fysiske byggearbeider i denne perioden hvor vi ventet på svar, og det er ikke inngått nye vesentlige forpliktelser etter vedtaket. Søknadsprosessen hos PBE ble igangsatt av Balco og deres arkitekt i januar 2025 som en direkte forlengelse av den allerede inngåtte avtalen fra desember 2024. Denne prosessen pågår, og søknaden er fortsatt til behandling hos PBE. Vi har foreløpig ikke mottatt svar fra dem, men det bør være like før vi hører fra PBE gitt deres saksbehandlingstid.

Kommunal- og distriktsdepartementet: Styret sendte henvendelse til departementet 17. oktober 2025. Svaret, datert 27. oktober 2025, er vedlagt som eget dokument. Departementet presiserer at de ikke kan bistå med å utrede juridiske spørsmål i konkrete saker, og viser til forarbeidene til loven (Prop. 39 L (2016–2017), kap. 18 og merknadene på side 187–188). Departementets svar gir dermed ingen avklaring i den ene eller andre retningen. Styret har i hele prosjektperioden lagt til grunn at vedtaket hører inn under eierseksjonsloven § 49 annet ledd (kvalifisert flertall, dvs. 2/3), og ikke § 50 (særlig bomiljøtiltak som krever enstemmighet). Vedtaket i 2024 ble fattet med 85 % flertall – langt over 2/3-grensen.

Huseiernes Landsforbund har i brev av 29. desember 2025 gitt en klar faglig vurdering av dette spørsmålet. Huseierne konkluderer med at:

- Innglassing og utvidelse av balkonger er en fasadeendring som faller utenfor vanlig drift og forvaltning, og dermed krever kvalifisert flertall (2/3) etter § 49 annet ledd.
- Innglassing og utvidelse av balkonger anses ikke som et særskilt bomiljøtiltak etter § 50, og krever dermed ikke enstemmighet.

Dette er i tråd med vurderingene styret har innhentet fra ABBL, Huseierne, OBOS, USBL og eiendomsadvokater som deltok i utarbeidelsen av eierseksjonsloven i 2017.

Siden departementet ikke tar stilling, og det ikke eksisterer rettspraksis på dette området, er den eneste muligheten for de som mener at feil lovparagraf er brukt, å bringe saken inn for domstolene. Det er dermed opp til de som er uenige i vedtaket fra 2024 å eventuelt gå til sak. Styret vil påpeke at det i så fall vil påføre sameiet, alle seksjonseierne, prosessomkostninger.

Styret anser pausevedtaket fra juni 2025 som etterlevd i sin helhet. Pausen var betinget av at det ble innhentet svar fra departementet, og dette svaret er nå mottatt. Siden departementet ikke kunne bidra med noen konkret avklaring, endrer svaret ikke det juridiske grunnlaget for prosjektet. Det opprinnelige vedtaket fra 2024 om å innglasse balkongene står derfor uendret, og styret er tilbake til der prosjektet var før

tilfredsstillende måte.

Forslag til vedtak: Styret bes om å gjennomføre en vurdering av alternative forretningsførere og legge frem forslag til eventuell endring for årsmøtet.

Styrets innstilling: Dette er det tredje gangen dette forslaget fremmes i løpet av tre år. Et tilsvarende forslag ble fremmet i 2023 og på nytt på sameiermøtet 3. juni 2025, der samme forslagsstiller som nå, valgte å trekke det etter at styret redegjorde for sin erfaring med ABBL og resultatet av en tidligere anbudsrunde. Det er derfor behov for en ytterligere redegjørelse fra forslagsstiller dersom det foreligger forhold som gjør at han mener ABBL ikke ivaretar sameiets behov.

Styret har gjennom mange år hatt god og konstruktiv dialog med ABBL, og setter pris på at de tilbyr kompetanse innen flere fagdisipliner som er inkludert i forvaltningsavtalen. Dette inkluderer ba. regnskapsføring, juridisk rådgivning, og teknisk hjelp.

For noen år siden ble det gjennomført en grundig vurdering av alternative forretningsførere. Konklusjonen den gang var at alternative tilbud ikke inkluderte tilsvarende tjenester som ABBL, men at enkeltytelser ble tilleggsfakturert. Samlet sett kom ABBL best ut.

Styret har også det siste året, ifm. en annen forespørsel, fått innsikt i en ny forretningsfører uten at dette ga noe umiddelbart ønske om å bytte.

Å skifte forretningsfører innebærer en overgangsperiode med ekstra arbeid og risiko for at relevant historikk og kunnskap om sameiet går tapt. Sett i lys av at sameiet allerede er inne i en krevende fase med balkongprosjektet, anser ikke styret dette som riktig tidspunkt for en slik endring.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget avvises.

6.6 Vedlikeholdsfond

Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Det er behov for større forutsigbarhet knyttet til avsetninger til vedlikehold.

Forslag til vedtak: Styret bes om å:

- tydeliggjøre prinsippene for årlige avsetninger til vedlikeholdsfond
- redegjøre for ønsket nivå på fondet
- legge frem forslag til retningslinjer for fondets størrelse og bruk

Styrets innstilling: Dette er det tredje gangen denne type forslag fremmes. På sameiermøtet 9. mars 2023 ble et identisk forslag om å sette et øvre tak på 'vedlikeholdsfondet' avvist med 33 stemmer mot og 2 for. På sameiermøtet 3. juni 2025 ble et tilsvarende forslag trukket av forslagsstilleren etter at styret ga en grundig

rettighetene etter loven som øvrige eiere, herunder retten til å motta fullmakter. Habilitetsreglene i eierseksjonsloven sikrer allerede at styremedlemmer ikke kan delta i behandlingen av saker der de har en personlig særinteresse. En ytterligere begrensning har ikke hjemmel i gjeldende lov.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget avvises.
Begge elementer i forslaget er i strid med eierseksjonsloven § 46, og kan ikke vedtas lovlig på et sameiermøte. Tilsvarende forslag ble avvist på samme juridisk grunnlag på årsmøtet i 2023

6.4 Styrets planleggingsverktøy / årshjul

Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

For å sikre bedre planlegging og forutsigbarhet i vedlikehold og drift foreslås det at styret etablerer et strukturert planleggingsverktøy

Forslag til vedtak: Styret bes om å etablere et årshjul/styrekalender som gir oversikt over planlagte aktiviteter og vedlikehold på kort og lengre sikt (inntil 5 år), og som knyttes til budsjett og prioriteringer. Dette legges frem for seksjonseierne.

Styrets innstilling: Forslaget er identisk med et forslag som ble fremmet av samme forslagsstiller på ordinært sameiermøte 3. juni 2025. Forslagsstilleren valgte da selv å trekke forslaget etter at styret redegjorde for at et slikt planleggingsverktøy allerede eksisterer og benyttes aktivt.

Styret har en løpende langtidsplan der ulike vedlikeholdsbehov registreres og prioriteres etter viktighet og økonomi. Planen oppdateres fortløpende, basert på ABBLs 5-årige vedlikeholdsrapport som utarbeides og behov som identifiseres ellers i perioden. Det gir styret og eventuelle fremtidige styrer god oversikt over hva som er gjort og bør gjøres, i hvilken rekkefølge og med hvilken kostnad. Vedlikeholdsbehovene knyttes opp mot tilgjengelig økonomi og budsjett, slik at større tiltak kan planlegges i god tid. Et ønske om å forskuttere tiltak vil medføre ekstraordinære innbetalinger, noe en kan gjøre om det stemmes for det.

Et slikt verktøy er altså allerede på plass og i aktiv bruk. Styret er gjerne villig til å presentere planen for seksjonseierne i et eget informasjonsmøte, slik vi har gjort før.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget avvises, da det planleggingsverktøyet forslagsstilleren etterspør allerede eksisterer. Styret stiller seg gjerne til disposisjon i et beboermøte for å presentere planen for seksjonseierne ved interesse.

6.5 Forretningsfører

Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Det er ønskelig å vurdere om dagens forretningsfører ivaretar sameiets behov på en

redegjørelse for sine prinsipper og den faktiske fondsstillingen.

Styret har som mål å bygge opp et 'vedlikeholdsfond' av tilstrekkelig størrelse til at sameiet kan håndtere et større tiltak uten å måtte ta opp lån. Dette er en bevisst og langsiktig strategi som tjener alle seksjonseiere. Per i dag har sameiet ca. 1,6 mill. kr på sparekontoen for et slik tiltak, og ca. 0,6 mill. kr på kontoen for løpende utgifter. Samlet sett gir dette en solid og sunn økonomi, og er i samsvar med styrets målsetting.

Styret fraråder generelt å sette et absolutt øvre tak på vedlikeholdsfondet. Dersom fondet overstiger en satt grense, vil alternativene i praksis være å senke felleskostnadene – et kortsiktig tiltak som raskt kan måtte reverseres – eller å øke utbetalingene til eierne. Begge alternativer er uhensiktsmessige, da fremtidige vedlikeholdsbehov er vanskelige å forutsi nøyaktig. I slike tilfeller så er det mer naturlig å vurdere behovet for en økning av felles-kostnadene i neste budsjettår, og da heller avstå fra noen økning eller ta en mindre økning som vi har gjort for 2026.

Styret informerer hvert år om sparekontoens størrelse og sameiets økonomi gjennom årsrapporten og informasjonsdokumentet til sameiermøtet, slik at seksjonseierne har full oversikt. Ellers så finner en alle regnskapstall i årsregnskapet som er vedlagt innkallingen.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at forslaget avvises. Sameiets økonomi er god og i tråd med styrets mål. Et øvre tak på 'fondet' er på lang sikt ikke i seksjonseiernes interesse.

Årsmøtet kan vedta spesifikke tiltak om ønskelig og samtidig foreslå hvordan dette skal finansieres.

Styret planlegger og gjennomfører de tiltak som vi mener er viktigst iht. mandatet vårt om vedlikehold av bygningsmassen.

6.7 Oppgradere gulv i inngangspartiet og korridorer.

Forslagsstiller: Kari & Kim Holter

I dag gir det et billig og dårlig inntrykk.

Forslag til vedtak: Gjerne fliser eller annet egnet belegg.

Styrets innstilling: Gulvet er noe slitt etter mange års bruk, men holder fortsatt. Forslaget har vært oppe til vurdering tidligere, men har blitt nedprioritert da andre tiltak/annet vedlikehold har vært viktigere. Bytte av gulv kan gjøres når andre tiltak som (sikre tett bygg, heisutbedring, porttelefon mm.) er utført og økonomien tillater det.

Alternativt kan bytte av gulv og oppgradering av inngangspartiet og korridorer fremskyndes og betales ved ekstraordinære innbetalinger, hvis det foreslås og stemmes over.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler at dette tiltaket fortsetter å stå på listen over tiltak i langtidsplanen og prioriteres av styret ut fra status på

prioriterte tiltak og økonomi.

6.8 Sørge for at alle eiere kan delta.

Forslagsstiller: Kari & Kim Holter

Forslag til vedtak: Gjøre alle møter digitalisert slik at de som ikke fysisk kan være til stede har mulighet for å delta.

Styrets innstilling: Det vises til at problemstillingen rundt mangelfull deltakelse på sameiermøter tidligere har vært behandlet, herunder ved bruk av fullmakter. Nå viser de siste års møter at oppmøtet har vært bra og bedre enn andre sameier styret kjenner til.

I henhold til eierseksjonsloven § 46 tredje ledd har hver seksjonseier en individuell og ufravikelig rett til å la seg representere ved fullmektig på sameiermøtet.

Ordningen med fullmakter er nettopp etablert for å ivareta eiere som av ulike årsaker ikke kan eller ønsker å møte fysisk, eksempelvis på grunn av arbeid, helse eller reise.

I tillegg blir det ført referat fra møtene, og relevant informasjon gjøres tilgjengelig i etterkant, slik at alle eiere holdes orientert.

Innføring av heldigitale eller hybride møter vil kunne medføre både praktiske, tekniske og økonomiske utfordringer, og vurderes per nå ikke som nødvendig for å sikre eiers medvirkning. Etter ny lov så kan selve årsmøtet gjennomføres digitalt. Dette er frivillig, men ofte anbefalt da alle kan stemme på forhånd fra PC'en og ev. stille styret spm ett par dager i forkant. Dette er ikke en løsning som er direkte med video og interaksjon på årsmøtedagen. Alt avklares i forkant og så stemmer en. Hos oss har vi valgt å ikke gjøre dette da det har vært et ønske om fysisk møte for eierne i vårt sameie.

Forslaget avvises. Dagens ordning med fysisk møte, kombinert med bruk av fullmakter og informasjonsdeling i etterkant, anses å ivareta seksjonseiernes rett til deltakelse på en tilfredsstillende måte. Alternativt så kan vi forsøke digitalt møte neste år og se på deltakelsen.

6.9 Huset er skittent

Forslagsstiller: Kari & Kim Holter

Forslag til vedtak: Utføre snarlig høytrykksvask.

Styrets innstilling: Sameiet består av en boligblokk på fem etasjer med et betydelig fasadeareal.

En full utvendig høytrykksvask vil derfor være et omfattende tiltak som krever bruk av lift eller stillas, og medfører betydelige kostnader (kostnadsoverslag er ikke innhentet).

Det bemerkes også at rengjøring av balkonger og vinduer jevnlig tas opp, og i tråd med gjeldende praksis og regler, er dette den enkelte seksjonseiers ansvar. Den ene gangen det ble utført fasadevask så medførte det vann inne i enkelte vinterhager med ødelagte møbler som konsekvens. Fasaden er ikke tett slik den fremstår i dag hvor vann kan trekke inn i vegger og kjeller dersom en er uheldig.

Slik rengjøring forutsetter også nødvendig koordinering mellom

Styrets anbefaling:

Forslaget avvises, da vedlikehold av vinduer anses å være den enkelte seksjonseiers ansvar.

Hvis flere ønsker å gjennomføre vedlikehold kan de enkelte seksjonseiere gå sammen om innkjøp av nødvendig materiell og fordele kostnadene seg imellom, gjerne tilrettelagt av styret.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Budsjettet for 2026 tar utgangspunkt i nåværende økonomiske tilstand med en liten økning i felleskostnadene 1. januar grunnet kabel TV og noe kostnadsøkning. Vi har god økonomi, men må være vare på vedlikehold som kan dukke opp og delvis har dukket opp. Styret ønsker å prioritere sikring av bygningsmassen primært da dette ofte har store følgeskader (tak, fasade). Videre ønsker vi å avslutte listen av tiltak knyttet til heisen etter nye forskrifter som ble gjort gjeldene i fjor samt se om det er om for å bytte ut porttelefonanlegget. Ellers har vi noen tiltak som vi vil vurdere fortløpende og håndtere gjennom året, alt etter kritikalitet, økonomi og tid. Utover dette vil også balkongprosjektet påvirke arbeidet, og det venter vi på svar fra Plan og bygningsetaten og søknaden som ligger inne, men det får i så fall sitt eget budsjett som ikke kommer inn her.

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 2027 før ny justering.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Johnny Kristoffersen
Styremedlem, Audun Ingvartsen
Styremedlem, Gunn-Heidi Saltnes
Varamedlem, Ole Andreas Gjefle
Varamedlem, Line Maria Røed
Varamedlem, Henning Mesquita Brekke

8.1 Valg av styreleder for 2 år

Johnny Kristoffersen er på valg.

8.2 Valg av styremedlem for 2 år

Audun Ingvartsen er på valg.

8.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Line Røed, Ole Gjefle og Henning Brekke er på valg.

8.4 Valg av valgkomité for 1 år

Christian Storås, Andreas Børre Larsen og Nasser Khodaverdizadeh er på valg.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen

beboere, blant annet med hensyn til vann som kan renne ned på underliggende balkonger. Videre vises det til tidligere vedtatt balkongprosjekt, hvor fasaden uansett vil bli berørt og oppgradert. På bakgrunn av dette vurderes det som lite hensiktsmessig å påføre sameiet betydelige kostnader til fasadevask på nåværende tidspunkt.

Forslaget avvises. Seksjonseiere er ansvarlig for renhold av egen balkong og oppfordres til å gjøre dette jevnlig, gjerne i samarbeid med nabo slik det ble oppfordret til i forrige runde.

6.10 Murskader

Forslagsstiller: Kari & Kim Holter

Forslag til vedtak: Utbedres snarest av spesialfirma.

Styrets innstilling: Det vises til tidligere vedtak i sameiet om gjennomføring av et større balkongprosjekt, hvor eksisterende balkonger skal erstattes. I den forbindelse er det lagt til grunn at nødvendige utbedringer av tilknyttede konstruksjoner, herunder murskader, vil inngå som en del av dette prosjektet. Det er tidligere presentert både kostnader, rammer for lån og forventet «levealder» for et arbeid som kun vil gå på reparasjon av murskader. Dette ble valgt bort, til fordel for tidligere nevnte balkongprosjekt. En separat utbedring av murskadene på nåværende tidspunkt vurderes derfor som lite hensiktsmessig, både praktisk og økonomisk.

Styrets anbefaling:

Utbedring av murskader inngår i det allerede vedtatte balkongprosjektet, og gjennomføres i den forbindelse.

6.11 Utvendige vinduer er slitte og behøver behandling

Forslagsstiller: Kari & Kim Holter

Forslag til vedtak: Få et firma til å skrape og male to strøk.

Styrets innstilling: Forslagsstillere legger ikke frem dokumentasjon på hvilke vinduer som er slitte og trenger behandling. Det ble gjennomført slikt vedlikehold i to leiligheter for ett par år siden sammen med aktuelle eiere, i tillegg har mange eiere skiftet ut vinduer og dører nylig.

I beboermøte avholdt 12.02.2025, hvor det ble fremlagt sak om utskifting av vinduer og dører i leilighetene. Tiltaket var frivillig, med svarfrist 06.03.2025, og arbeidet ble gjennomført sommeren 2025 for de seksjonseierne som ønsket dette.

I henhold til tidligere praksis og forståelse av ansvarsfordeling i sameiet, ligger vedlikehold av vinduer – herunder skraping og maling – til den enkelte seksjonseier.

Dette inkluderer også utvendig behandling, med mindre annet er særskilt vedtatt.

På bakgrunn av dette vurderes det ikke som hensiktsmessig at sameiet påtar seg ansvar for felles innhenting av firma til skraping og maling av vinduer, men heller bytte ut de gamle vinduene en har da disse isolerer dårlig, både mot støy og kulde.

FROGNERSTRANDA BOLIGSAMEIE
INFORMASJON FRA STYRET - 2025

Frognerstranda Boligsameie
Styret

Styrets og valgkomiteens sammensetting
Styret har det siste året bestått av

Styreleder:	Johnny Kristoffersen
Styremedlemmer:	Audun A. Ingvartsen og Gunn-Heidi Saltnes
Varamedlemmer:	Henning Brekke, Ole Gjefle og Line Røed
Valgkomiteen:	Nasser Khodaverdizadeh, Andreas Børre Larsen og Christian Storås

Selskapets navn:	Frognerstranda Boligsameie
Organisasjonsnummer:	975513378
Adresse:	Olav Kyrres gate 13, 0273 Oslo
Kommune:	Oslo
Antall seksjoner:	47

Forretningsførsel og revisjon har vært utført av ABBL og KPMG.

Gjennomføring av møter og oppgaver
Siden årsmøtet 3. juni 2025 er det gjennomført seks styremøter.

Styret har utført følgende oppgaver i 2025:

1. Byttet alle stengeventilene i garasjen, for vann til leilighetene samt kaldtvann i berederrom.
2. Innhentet tilbud på nytt porttelefonanlegg for å kartlegge priser og type teknologi.
3. Hentet inn tilbud på vaktmestertjenester som referanse til dagens løsning.
4. Inngått serviceavtale på kameraløsningen.
5. Bygd opp asfaltkant foran inngangsparti for lettere adkomst for rullestol, rullator, barnevogn m.m.
6. Tømt slam i kummen ved carport.
7. Heisutbedringer etter flere stanser
8. Forbedringer rundt heisen etter nye heisforskrifter.
9. Inngått avtale om Norgespris for strøm i fellesarealene.
10. Etter avtale med OK8, felling av 3 trær på deres eiendom som ville tatt sol/utsikt fra OK13.
11. Gjennomført HMS-internkontrollrunde
12. Arrangert dugnader
13. Kontakt, informasjon og samarbeid med det russiske handelskammer over 2-3 år har nå resultert i at de har engasjert arborist og dokumentert tilstanden til trærne på eiendommen og søkt Oslo kommune om å ta ned døende trær og de trærne på hjørnet av eiendommen mellom OK11 og OK13.
14. Trimmet trær og busker rundt hele eiendommen samt mot OK8, og kjørt bort avfall.
15. Sjekket taket og fulgt lekkasje i tak i en leilighet i 5. etasje. Engasjerte Protan for inspeksjon og kontroll uten å finne lekkasjepunkt. Lekkasjen kan være et resultat etter stormen Amy som var 1-2 uker tidligere. Styret planlegger uansett å ta en nærmere undersøkelse av taket våren 2026 ved å sjekke forholdene under takfolien i området rundt den aktuelle leiligheten.
16. Fulgt opp henvendelser fra seksjonseiere og leietakere.

Økonomi 2025
Sameiet gikk med et overskudd på 393 035,- i 2025. Balansen er god, og har økt i perioden.

Nye eiere
Det har vært 1 leilighetsoverdragelse i 2025. Vi ønsker ny eier og nye beboere velkommen til Olav Kyrres gate 13!

FROGNERSTRANDA BOLIGSAMEIE
INFORMASJON FRA STYRET - 2025

Oslo, 15. mai 2026

For styret,

Johnny Kristoffersen
Audun Arne Ingvartsen
Gunn-Heidi Saltnes

FROGNERSTRANDA BOLIGSAMEIE
INFORMASJON FRA STYRET - 2025

Beboernes vedlikehold av eiendommen
Styret takker alle som deltar på dugnader, og de som ellers bidrar frivillig til å holde eiendommen vedlike og generelt ryddig og i orden. Disse bidragene gjør at vi har en ryddig eiendom, får et bedre miljø, har en sikker bygning og får et mindre kostnadspress. Vi håper at eiere og leietakere fortsetter å bidra aktivt, og at enda flere vil være med og bidra, da vi ser at dette styrker fellesskapet og eierskapet til bygget og uteområdet.

Balkongprosjekt
Avtalen med Balco ble signert i desember 2024 og med det ble prosjektet igangsatt.
Balkongprosjektet har tatt mye tid i 2025. Styret jobbet videre med detaljer i prosjektet, forberedte sak til årsmøtet og fulgte opp årsmøtevedtaket i juni hvor utvidelse og innglassing av balkongene ble vedtatt å fortsette etter forslag om å stanse det.
Det var en krevende prosess som ble endelig avgjort i årsmøtet i 2025.

Utleie
Styret minner om at utleie av seksjon og garasjeplass skal godkjennes av styret. Manglende godkjenning kan medføre at utleie blir nektet.

Bygninger og forsikringer
Boligselskapet består av 47 seksjoner. Selskapets navn er Frognerstranda Boligsameie med org.nr.: 975513378 i Oslo kommune.

Forsikringer
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441920.
Forsikringen er en fullverdiforsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:
http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema.
Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring (+) som inkluderer skadedyr.

Ordensregler
Det er viktig at alle setter seg inn i ordensreglene og etterlever disse til det beste for alle i bygget, både miljømessig og økonomisk. Dette gjelder ba. sortering av søppel, flatpakking av esker, ikke hensette gjenstander som ikke blir tatt med av renovatørene, ikke lagre ting i fellesarealene, kun parkere på eiendommen hvor det er oppmerket for parkering. Er det fullt så må en benytte seg av offentlig gateparkering. Styret kan fjerne gjenstander for eiers kost. Spør om du lurer på noe!

Aktiviteter 2026
Dette året vil mye dreie seg om balkongprosjektet og veien videre.
I tillegg skal taket inspiseres mer grundig for å se hvordan tilstanden er på undertaket og om det har vært eller er små lekkasjer.
Styret skal også utbedre siste avvik etter ny forskrift om heisvedlikehold og sikkerhet for håndverkerne.
Hvis økonomien tillater det, vil vi gjøre en ny vurdering av nytt porttelefonanlegget.
Utover dette er det normalt vedlikehold som er i fokus i 2026.

Resultatregnskap Frognerstranda Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 899 468	1 882 548	1 899 000	1 970 286
Annen driftsinntekt	2	77 792	238 688	55 600	55 760
Sum inntekter		1 977 260	2 121 236	1 954 600	2 026 046
Kostnader					
Lønnskostnad	3	100 408	84 434	100 500	88 998
Kostnad lokaler	4	839 634	787 228	969 000	976 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	5 457	3 280	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	113 819	34 073	310 000	320 000
Periodisk vedlikehold	7	0	911 176	0	0
Annen driftskostnad	8	577 546	515 107	557 500	593 810
Sum kostnader		1 636 863	2 335 298	1 937 000	1 978 808
Resultat før finansielle poster		340 397	-214 062	17 600	47 238
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	52 637	43 668	20 000	5 000
Sum finansielle poster		52 637	43 668	20 000	5 000
Årsresultat		393 035	-170 394	37 600	52 238

Balanse Frognerstranda Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		16 630	6 875
Andre fordringer	10	25 098	30 461
Sum fordringer		41 728	37 336
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 209 862	1 834 469
Sum omløpsmidler		2 251 590	1 871 805
Sum eiendeler		2 251 890	1 872 105

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventdede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 623 672	1 623 672	1 623 000	1 653 476
Tv/internett	275 796	258 876	276 000	316 810
Sum	**1 899 468**	**1 882 548**	**1 899 000**	**1 970 286**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	0	91 188	0	0
Garasjeinntekter	34 600	34 800	33 600	33 600
Carporter	1 710	1 620	2 000	2 160
Strøm el-bil	31 483	30 723	20 000	20 000
Administrativt tillegg	0	500	0	0
Bidrag til dugnad	9 999	3 750	0	0
Tilskudd Enova	0	76 107	0	0
Sum	**77 792**	**238 688**	**55 600**	**55 760**

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 180 878	1 787 844
Sum egenkapital		2 180 878	1 787 844
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 159	45 770
Forskudd innbetalinger		37 853	38 491
Sum kortsiktig gjeld		71 012	84 261
Sum gjeld		71 012	84 261
Sum egenkapital og gjeld		2 251 890	1 872 105

Frognerstranda Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Johnny Kristof fersen	Audun Ingvartsen	Gunn-Heidi Saltnes
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	88 000	74 000	88 000	78 000
Arbeidsgiveravgift	12 408	10 434	12 500	10 998
Sum	**100 408**	**84 434**	**100 500**	**88 998**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	448 238	410 585	465 000	486 000
Vaktmestertjenester	114 504	113 804	130 000	130 000
Lys, varme, energi	202 023	186 147	250 000	235 000
Renhold	23 222	22 520	25 000	25 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	42 062	50 052	90 000	90 000
Sommer- og vinterkostnader	9 586	4 120	9 000	10 000
Sum	**839 634**	**787 228**	**969 000**	**976 000**

Note 5 - Verktøy , inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	5 457	200	0	0
Programvare (software)	0	483	0	0
Rekvisita	0	2 597	0	0
Sum	**5 457**	**3 280**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	84 508	19 838	300 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	29 311	10 819	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 416	0	10 000
Forsikringsskadesaker	0	0	10 000	10 000
Sum	**113 819**	**34 073**	**310 000**	**320 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeanlegg	0	911 176	0	0
Sum	0	911 176	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	118 024	113 189	120 000	130 000
Honorar for teknisk rådgivning	14 844	27 338	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 427	3 580	5 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	294 126	250 240	294 000	316 810
Kontingenter	3 200	0	0	0
Gave, blomster	1 496	0	1 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	124 089	112 113	125 000	127 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7 992	1 212	4 000	4 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 000	2 500
Kostnader for bomiljøtiltak	7 178	4 535	6 000	6 000
Sum	**577 546**	**515 107**	**557 500**	**593 810**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 345	525	0	0
Renter plasseringskonto	51 293	43 143	20 000	5 000
Sum	**52 637**	**43 668**	**20 000**	**5 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	0	1
Periodisering kostnader	25 098	21 573
Andre kortsiktige fordringer	0	8 887
Sum	**25 098**	**30 461**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	558 002	747 993
Sparekonto Boligbanken	1 651 859	1 086 476
Sum	**2 209 862**	**1 834 469**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Resultat og balanse med noter for Frognerstranda Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Frognerstranda Boligsameie

Styreleder	Johnny Kristoffersen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Gunn-Heidi Saltnes (sign.)	18.04.2026
Styremedlem	Audun Ingvartsen (sign.)	16.04.2026

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	1 787 844	1 958 238
Fra årets resultat	393 035	-170 394
Sum annen egenkapital	2 180 878	1 787 844
Sum egenkapital	2 180 878	1 787 844

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 787 544	1 957 938
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	393 035	-170 394
Årets endring disponible midler	393 035	-170 394
Disponible midler UB	2 180 578	1 787 544

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Frognerstranda Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:
Oslo Drammen Kristiansand Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: 3U92I-QSCUJ-9LGMR-C9YJF-SENVF-X1463

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 3U92I-QSCUJ-9LGMR-C9YJF-SENVF-X1463

DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Frognerstranda Boligsameie
v/ Johnny Kristoffersen

Deres ref	Vår ref	Dato
	25/3795-2	27. oktober 2025

Svar på spørsmål om tolkning av eierseksjonsloven §§ 49 og 50

Vi viser til din e-post 17. oktober 2025 med spørsmål om hvilket flertallskrav som kreves for å bygge ut og innglasse balkonger i et eierseksjonssameie.

Departementet kan ikke bistå privatpersoner eller styrer med å utrede generelle juridiske problemstillinger, og vi kan ikke ta stilling til enkeltsaker eller bistå med faglige råd og vurderinger knyttet til konkrete saker.

For nærmere redegjørelse av bestemmelsenes rekkevidde og formål viser vi til Prop. 39 L (2016-2017) kap. 18 om beslutningsmyndigheten til årsmøtet, samt merknader til bestemmelsene på side 187 til 188.

Med hilsen

Ingrid Johanne Dahlberg (e.f.)
fagdirektør

Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd
utredningsleder

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Postadresse	Kontoradresse	Telefon*	Avdeling	Saksbehandler
Postboks 8112 Dep 0032 Oslo postmottak@kdd.dep.no	Akersg. 59 www.kdd.dep.no	22 24 90 90 Org.nr. 972 417 858	Bolig- og bygningsavdelingen	Anna Margrethe Hansen Møkkelgjerd

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-21 10:44:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3U9ZI-QSCUJ-9LGMR-C9YJF-5BVVF-X1463

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

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

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

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

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 78 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

.

Vedtak:
Årsmøtet valgte Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Frognerstranda Boligsameie. Frognerstranda Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Frognerstranda Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Kabel TV/Internett

Kostnaden for kabel TV/Internett øker hvert år.

Telenor øker prisen og devaluerer poengene vi har til bruk på internetthastighet, kabel TV og streaming. I dag ser de fleste mindre på vanlig TV. Stadig flere ser på TV via internett og ved bruk av apper. Hastighet og kapasitet på internett blir derfor mer viktig. De fleste TV-kanaler tilbys som pakkeløsninger gjennom internett sammen med mulighet til streaming. Dette gir den enkelte eier/beboer stor fleksibilitet og mange valgmuligheter.

Sameiet kan gå over til en ren internettdekning med høy hastighet over fiber til en kostnad som er omtrent halvparten av det vi betaler i dag (kanskje rundt 279 kr). Det gjør løsningen billigere for alle. Den enkelte eier/beboer velger og betaler selv, hva som skal være tillegg, f.eks. tv-kanaler fra Riks TV samt streaming av Netflix, HBO o.l.

Dette reduserer felleskostnadene og det en sparer kan en benytte der en ønsker selv.

Vedtak:
Styret endret forslag til vedtak. Følgende ble vedtatt:

Årsmøtet ga styret mandat til å inngå avtale med selskap som tilbyr høy internetthastighetsløsning (inntil 1000 MB), til lavere pris med bindingstid, og lar disse ta over når avtalen med Telenor går ut senest 1. januar 2027.

For: 37

Mot: 5 mot

6. Saker fra beboere

6.1 Husleie etter balkongfornying

Forslagsstiller: Ketil Brevik og Helge Kristiansen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Frognerstranda Boligsameie torsdag 04.06.2026 kl. 18:00 - Frognerstranda boligsameie (inngangen).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/advokat Jan-Andre Fossby-Andersen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 21 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 22 fullmakter, totalt 43 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm og Jan-Andre Fossby-Andersen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Henning Brekke ble valgt som seksjonseier til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Regnskapet viser et overskudd på kr 393 035. Revisors beretning tas til etterretning.

Hvor høy blir husleien etter planen om balkong fornying.

Vi er for gamle til å ta opp nye lån og ikke mulighet til å betale 350 000 for 30 cm økning av balkongen.

Vedtak:
Tatt til orientering. Saken ble diskutert.

Styret informerer seksjonseierne så snart svar på søknad fra PBE er mottatt og kostnader er oppdatert fra Balco.

6.2 Balkong-/fasadeprosjektet – etterlevelse av årsmøtevedtak og redegjørelse

Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Det vises til årsmøtevedtak 3. juni 2025, hvor det enstemmig ble besluttet å sette balkongprosjektet på pause i påvente av avklaring fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Det forelå også en inngått avtale med Balco før årsmøtet, uten at denne ble fremlagt som del av beslutningsgrunnlaget. Videre registreres det at prosjektet er videreført etter vedtaket, herunder behandling hos Plan- og bygningsetaten. Dette fremstår som i strid med årsmøtets beslutning.

Årsmøtet har derfor behov for en fullstendig og samlet redegjørelse for prosjektets status, herunder hvilke økonomiske forpliktelser sameiet er bundet av, samt hvilke disposisjoner som er foretatt etter vedtaket.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet opprettholder vedtaket om å sette prosjektet på pause.
Styret pålegges:
Legge frem fullstendig oversikt over inngåtte avtaler og økonomiske forpliktelser.
Redegjøre for alle disposisjoner foretatt etter årsmøtevedtaket.
Avstå fra å påta seg nye økonomiske forpliktelser knyttet til prosjektet inntil saken eventuelt behandles på nytt av årsmøtet.

Vedtak:
Forslag til vedtak ble ikke godkjent:

For: 16

Mot: 28

6.3 Fullmakter – begrensning og tydeliggjøring

Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

For å sikre transparens og tillit til beslutningsprosessene foreslås det å tydeliggjøre bruk av fullmakter på årsmøtet.

Forslag til vedtak: En seksjonseier kan ikke representere mer enn én fullmakt i tillegg til egen seksjon. Styremedlemmer kan ikke møte med fullmakt fra andre seksjonseiere.

Vedtak:
Forslagsstillller trakk saken under årsmøtet.

Kommentar til protokoll: Forslagsstiller ønsker at styret skal moderere språket på innstillingene som gis av styret til saker som seksjonseiere fremmer.

6.4 Styrets planleggingsverktøy / årshjul

Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

For å sikre bedre planlegging og forutsigbarhet i vedlikehold og drift foreslås det at styret etablerer et strukturert planleggingsverktøy.

Forslag til vedtak:

Styret bes om å etablere et årshjul/styrekalender som gir oversikt over planlagte aktiviteter og vedlikehold på kort og lengre sikt (inntil 5 år), og som knyttes til budsjett og prioriteringer. Dette legges frem for seksjonseierne.

Vedtak:
Forslag til vedtak ble ikke godkjent.

For: 16

Mot: 27

6.5 Forretningsfører

Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Det er ønskelig å vurdere om dagens forretningsfører ivaretar sameiets behov på en tilfredsstillende måte.

Forslag til vedtak:

Styret bes om å gjennomføre en vurdering av alternative forretningsførere og legge frem forslag til eventuell endring for årsmøtet.

Vedtak:
Forslaget til vedtak ble ikke godkjent.

For: 7

Mot: 29

6.6 Vedlikeholdsfond

Forslagsstiller: Andreas Børre Larsen

Det er behov for større forutsigbarhet knyttet til avsetninger til vedlikehold.

Forslag til vedtak:

Styret bes om å:
Tydeliggjøre prinsippene for årlige avsetninger til vedlikeholdsfond.
Redegjøre for ønsket nivå på fondet.
Legge frem forslag til retningslinjer for fondets størrelse og bruk.

Vedtak:
Forslag til vedtak ble ikke godkjent.

For: 11

Mot: 30

6.7 Oppgradere gulv i inngangspartiet og korridorer.

Forslag til vedtak:

Få et firma til å skrape og male to strøk.

Vedtak:
Forslagsstiller presiserte forslag til vedtak til følgende under årsmøtet:

Få et firma til å skrape og male to strøk på gavlveggene/kortveggene.

Forslag til vedtak ble ikke godkjent.

For: 14

Mot: 27

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Budsjettet for 2026 tar utgangspunkt i nåværende økonomiske tilstand med en liten økning i felleskostnadene 1. januar grunnet kabel TV og noe kostnadsøkning. Vi har god økonomi, men må være vare på vedlikehold som kan dukke opp og delvis har dukket opp. Styret ønsker å prioritere sikring av bygningsmassen primært da dette ofte har store følgeskader (tak, fasade). Videre ønsker vi å avslutte listen av tiltak knyttet til heisen etter nye forskrifter som ble gjort gjeldene i fjor samt se om det er om for å bytte ut porttelefonanlegget. Ellers har vi noen tiltak som vi vil vurdere fortløpende og håndtere gjennom året, alt etter kritikalitet, økonomi og tid. Utover dette vil også balkongprosjektet påvirke arbeidet, og det venter vi på svar fra Plan og bygningsetaten og søknaden som ligger inne, men det får i så fall sitt eget budsjett som ikke kommer inn her.

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 2027 før ny justering.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for 2 år

Johnny Kristoffersen er på valg. Cato Storm fremmet benkeforslag på Johnny Kristoffersen som styreleder for to nye år.

Valgkomiteens innstilling: Kari Koppelow Holter som styreleder for 2 år.

Vedtak:
Johnny Kristoffersen ble gjenvalgt som styreleder for 2 år.

For Kari Koppelow Holter: 14

For Johnny Kristoffersen: 29

8.2 Valg av styremedlem for 2 år

Audun Ingvartsen er på valg. Cato Storm fremmet benkeforslag på Audun Ingvartsen som styremedlem for to nye år.

Valgkomiteens innstilling: Christian Storås som styremedlem for 2 år.

Forslagsstiller: Kari & Kim Holter

I dag gir det et billig og dårlig inntrykk.

Forslag til vedtak:

Gjerne fliser eller annet egnet belegg.

Vedtak:
Forslagsstiller trakk saken på årsmøtet.

Etter informasjon fra styret om at saken står på styrets liste over oppgaver, trakk forslagsstiller saken.

6.8 Sørge for at alle eiere kan delta.

Forslagsstiller: Kari & Kim Holter

Forslag til vedtak:

Gjøre alle møter digitalisert slik at de som ikke fysisk kan være til stede har mulighet for å delta.

Vedtak:
Forslagsstiller trakk saken under årsmøtet.

Kommentrar til protokoll: Det er et ønske fra noen seksjonseiere om at det skal åpnes for å kunne delta på fysiske årsmøter via teams.

6.9 Huset er skittent

Forslagsstiller: Kari & Kim Holter

Forslag til vedtak:

Utføre snarlig høytrykksvask.

Vedtak:
Forslag til vedtak ble ikke godkjent.

For: 13

Mot: 29

6.10 Murskader

Forslagsstiller: Kari & Kim Holter

Forslag til vedtak:

Utbedres snarest av spesialfirma.

Vedtak:
Forslagsstiller trakk saken under årsmøtet.

Kommentar til protokoll: Forslagsstiller mener skadene blir større år for år.

6.11 Utvendige vinduer er slitte og behøver behandling

Forslagsstiller: Kari & Kim Holter

Protokoll for Frognerstranda Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan-André Fossby-Andersen (sign.)	12.06.2026
Protokollvitne	Henning Mesquita Brekke (sign.)	12.06.2026

Vedtak:
Audun Ingvartsen ble valgt som styremedlem for 2 år.

For Audun Ingvartsen: 29

For Christian Storås: 14

8.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Line Røed, Ole Gjefle og Henning Brekke er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Åse Mary Berg for 1 år.

Cato Storm fremmet benkeforslag på Henning Brekke, Berit Moen og Jahn Patrick Nitschke som varamedlemmer for ett år.

Vedtak:
Åse Mary Berg trakk sitt kandidatur på årsmøte.

Jahn Patrick Nitschke, Berit Moen og Henning Brekke ble valgt som varamedlem for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité for 1 år

Christian Storås, Andreas Børre Larsen og Nasser Khodaverdizadeh er på valg.

Vedtak:
Åse Mary Berg, Andreas Børre Larsen og Nasser Khodaverdizadeh ble valgt som valgkomite for 1 år.

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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.»

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:

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.

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

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

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.

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.

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

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:

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

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

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

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	Ikke hensiktsmessig grunnet den dype isoleringen mellom betong/mur
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.

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

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

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

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

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.

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.

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 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.

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

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.

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.

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.

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.06.2026
Kunde: Kim Gjelseth
Laget for: kmo@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535253
Deres ref: 9293159

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 739.

Vi viser til bestilling av 17.06.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 739.

GNR. 212 BNR. 739

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.09.1898.

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

2057 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



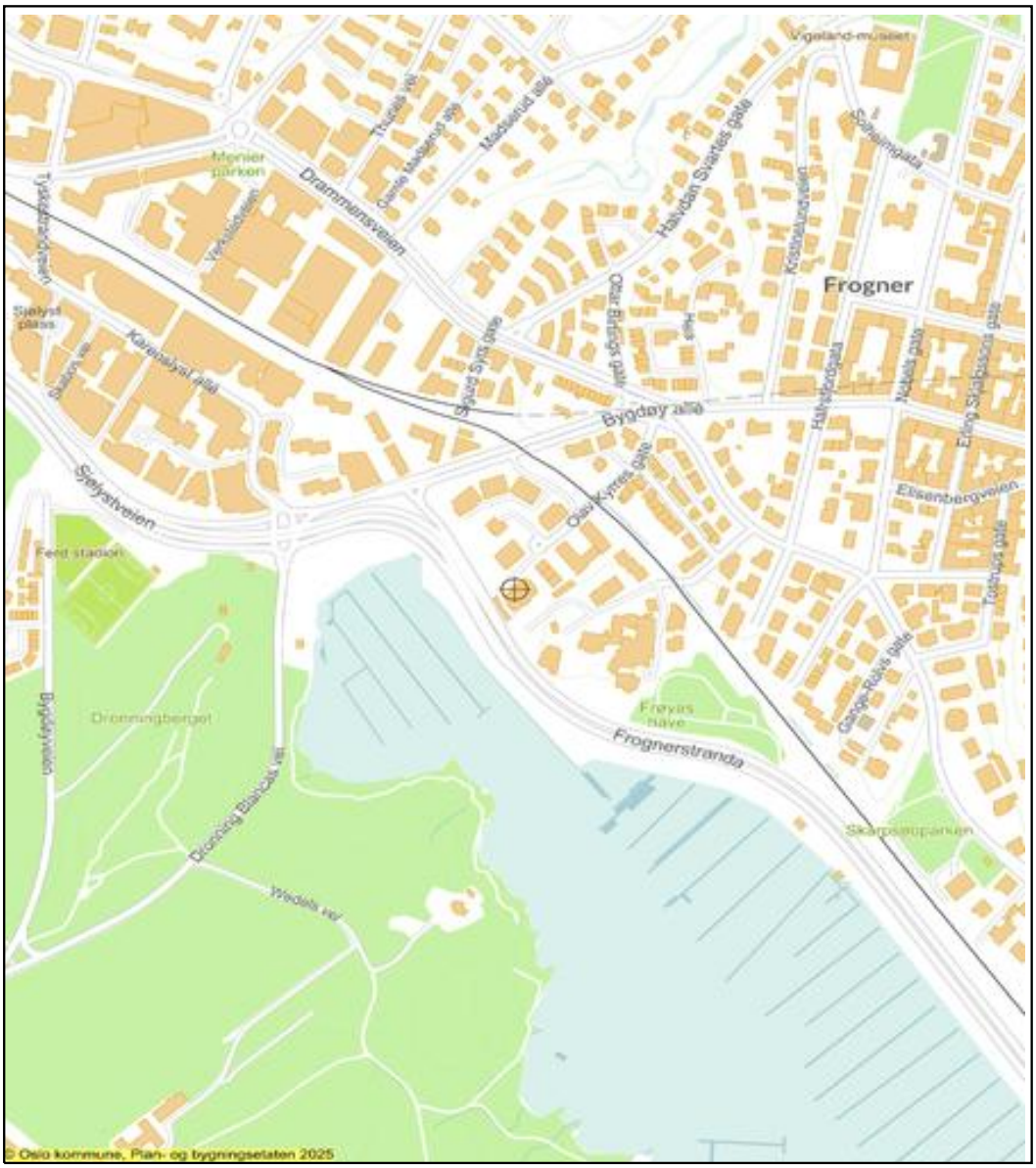
Plan- og bygningsetaten



Olav Kyrres gate 13 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.06.2026

Oversiktskart

Adr.:	Olav Kyrres gate 13	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	212 / 739	**Skolekrets (2020/2021):**	Skøyen



Dato: 17.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

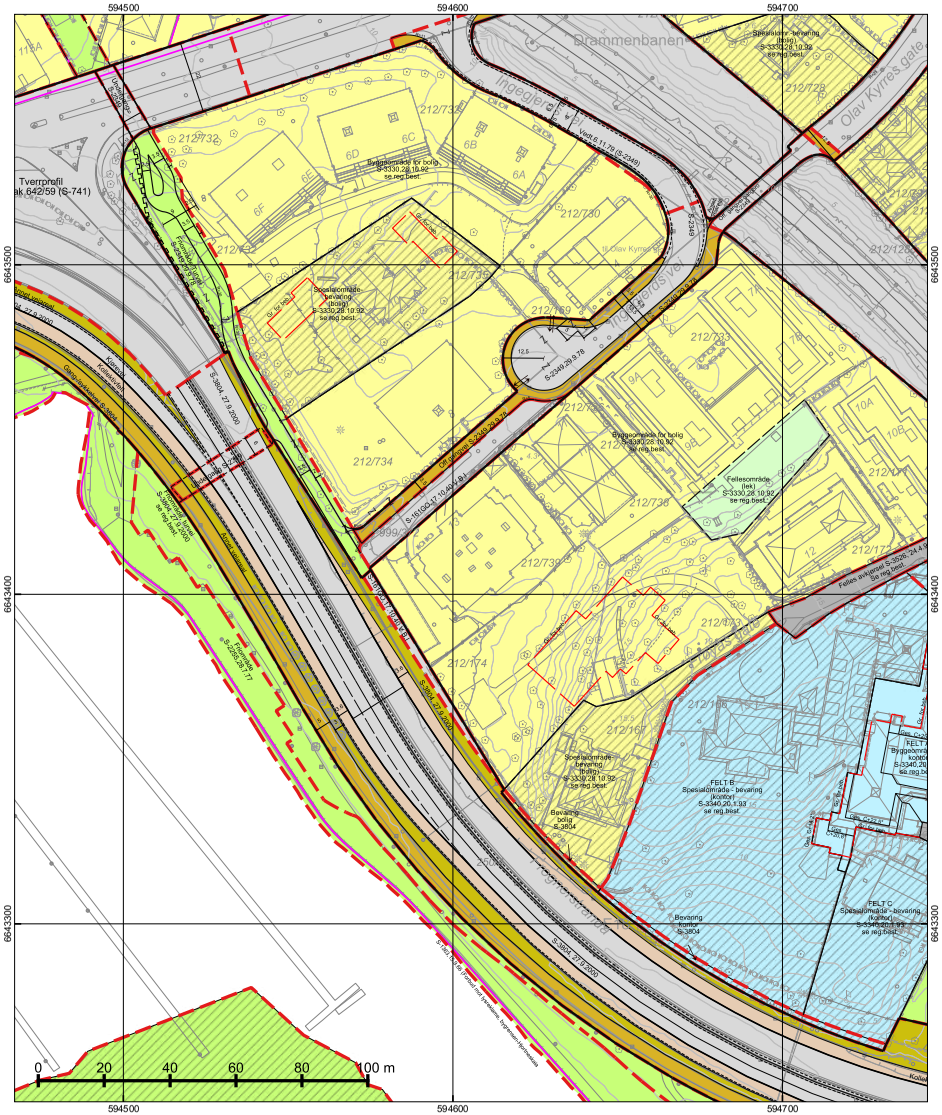
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

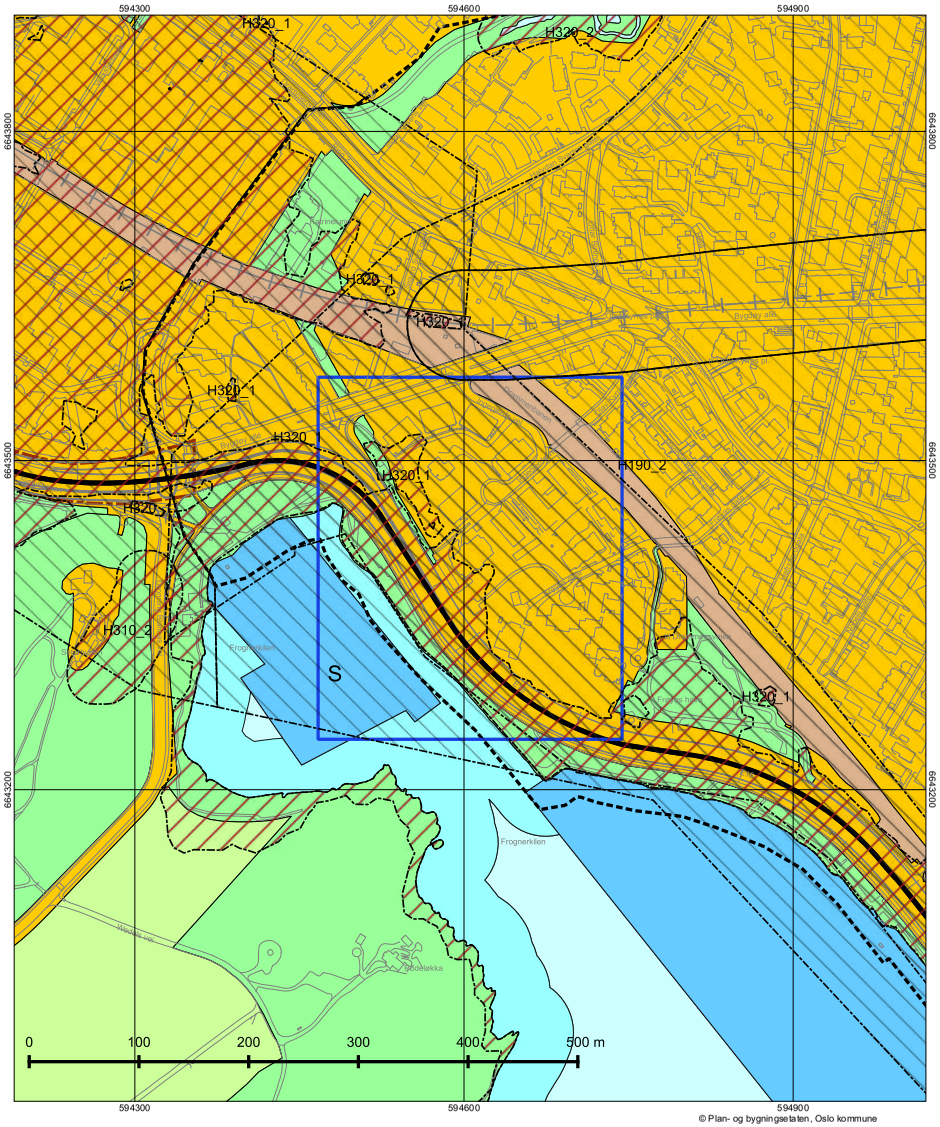
- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring


594500
594600
594700
6643500
6643400
6643300
Brammenbanen
Olav Kyrres gate
Ingeborg Refsdals vei
Tverrprofil
ak 642/59 (6-741)
212/732
212/734
212/730
212/729
212/733
212/738
212/739
212/174
212/169
212/728
212/727
212/726
212/725
212/724
212/723
212/722
212/721
212/720
212/719
212/718
212/717
212/716
212/715
212/714
212/713
212/712
212/711
212/710
212/709
212/708
212/707
212/706
212/705
212/704
212/703
212/702
212/701
212/700
Spesialområde bevaring bolig S-3330,28 10.92 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-3330,28 10.92 se reg.best.
Fellesområde (lek) S-3330,28 10.92 se reg.best.
Spesialområde bevaring (kontor) S-3330,28 10.92 se reg.best.
Bevaring bolig S-3804
Bevaring kontor S-3804
FELT B Spesialområde - bevaring (kontor) S-3340,20,1-33 se reg.best
FELT C Spesialområde - bevaring (kontor) S-3340,20,1-33 se reg.best
Felles avkjørsel S-3804 se reg.best
Felles avkjørsel S-3500 se reg.best
Kollektivfelt S-3804
Kollektivfelt S-3500
Fortau S-3804
Fortau S-3500
Gang-/sykkelvei S-3804
Gang-/sykkelvei S-3500
Kollektivfelt S-3804 se reg.best
Kollektivfelt S-3500 se reg.best
Fortau S-3804 se reg.best
Fortau S-3500 se reg.best
Gang-/sykkelvei S-3804 se reg.best
Gang-/sykkelvei S-3500 se reg.best

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159558/86535253
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

§ 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøkstjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.
Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.
Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.
Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.
Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.
Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Eksisterende trær skal søkes bevart.
Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

1. Eiendom — gnr. 212 bnr. 739

2. Eiere — Byggforum A/S

3. Begjæring — Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

4. Egenerklæring — Undertegnede erklærer at

Eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter etter det formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten.

Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal.

Seksjoneringen gjelder bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse, og Kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffelovens § 189 og § 190).

5. Tegninger m.v. — Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over garasjekjeller og alle etasjene i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt.

6. Fordelingsliste

Brøk er angitt i 2999 dele

Seksjonsnummer	Sameiebrøk
1	70
2	70
3	58
4	58
5	59
6	58
7	58
8	72
9	72
10	70
11	70
12	58
13	58
14	59
15	59
16	58
17	58
18	72
19	72
20	70

DAGBOKFØRT

04.DEC.86 079641

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Seksjonsnummer	Sameiebrøk
21	70
22	58
23	58
24	59
25	59
26	58
27	58
28	72
29	72
30	70
31	70
32	58
33	58
34	59
35	59
36	58
37	58
38	72
39	72
40	86
41	58
42	58
43	59
44	59
45	58
46	58
47	86
Tilsammen	2999/2999-dele

7. Supplerende tekst

Samtlige seksjoner er boligseksjoner. Balkong og terrassearealer er ikke medtatt ved fastsettelsen av sameiebrøk i.h.t. areal.

Dato

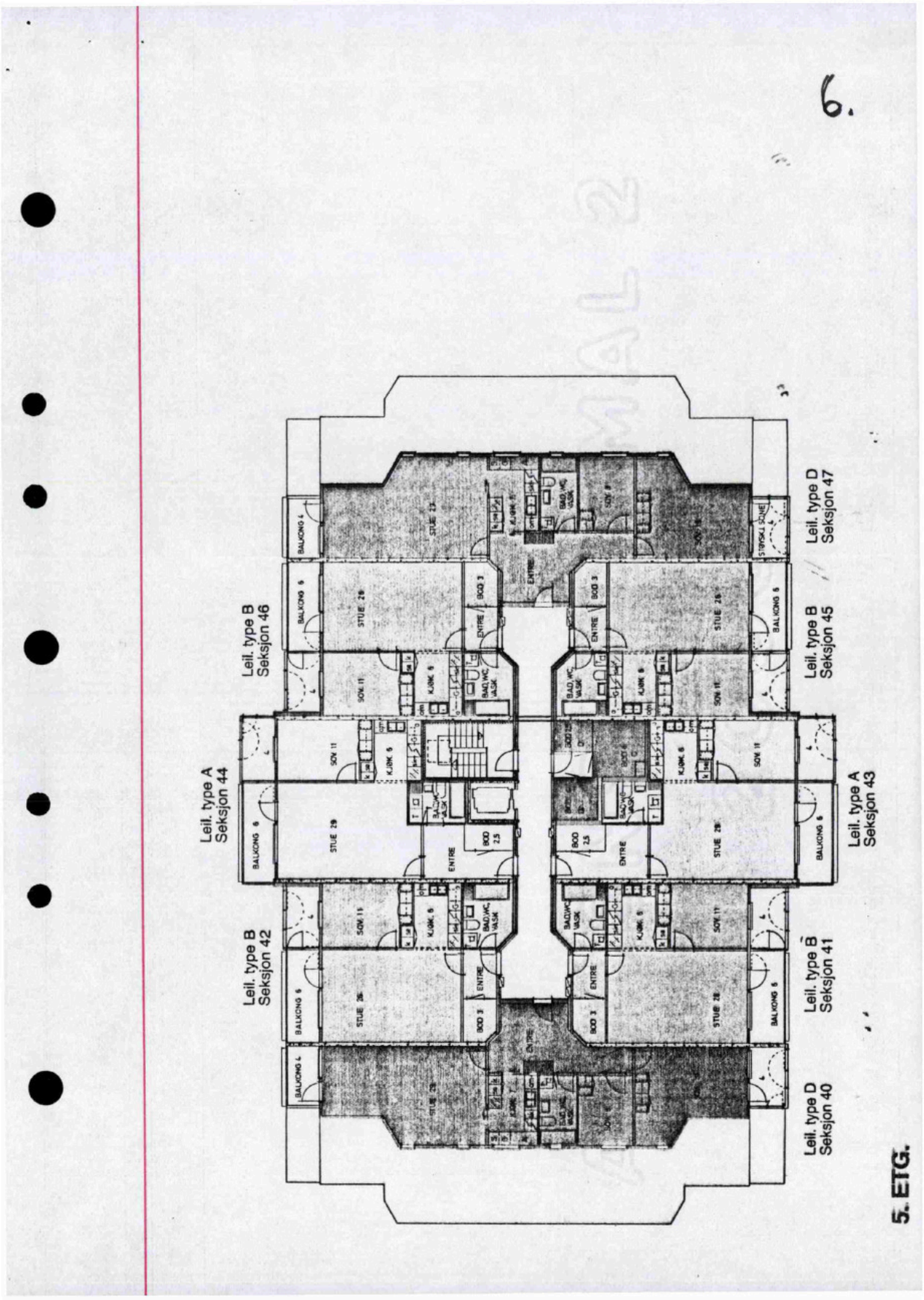
Hjemmelsinnehavernes underskrift

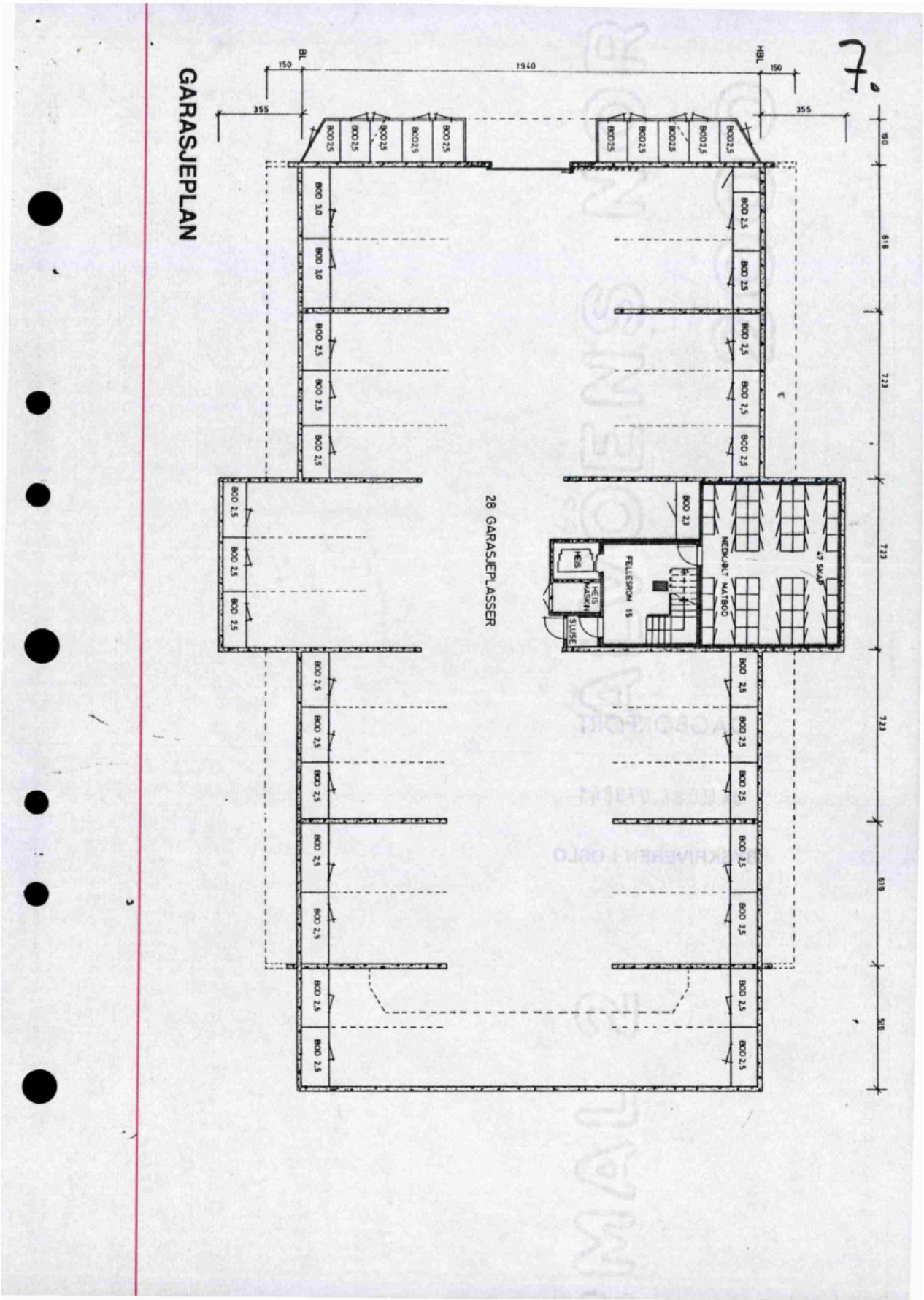
BYGGFORUM AS

Ole Gunnar Selvaag

Sted Oslo

Dokumentet returneres til: Advokat Hans P. Arnessen
Boks 100, Vinderen
0319 OSLO 3


6.
Leil. type A Seksjon 44
Leil. type B Seksjon 46
Leil. type D Seksjon 47
Leil. type B Seksjon 45
Leil. type A Seksjon 43
Leil. type B Seksjon 42
Leil. type B Seksjon 41
Leil. type D Seksjon 40
5. ETG.


GARASJEPLAN
7.
28 GARASJEPLASSER
BL
HBL
150
1940
355
BOD 2,5
BOD 3,0
FELLESROM 15
HEIS
HEIS MASKIN
SLUSE
NEDKJØLT MATBOD
47 SKAP

DAGBOKFØRT

30 JUNI 88 043630

BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G

Undertegnede A/S Selvaagbygg som i.h.t. erklæring tinglyst 1.desember 1987 på gnr. 212 bnr. 739 har eksklusiv og stedsevarig bruksrett til 32 garasjeplasser på eiendommen, overdrar herved retten til en av plassene til

Marit Hasvold Egeland

pnr. 160361 - [redacted]

For denne rett er det betalt kr 30.000,-.

Oslo, 16.juni 1988

A/S SELVAAGBYGG

Olav Selvaag

Undertegnede bekrefter at Olav Selvaag har undertegnet denne erklæring i mitt nærvær.

Oslo, 16.juni 1988

Avskriftens riktighet bekreftes

Per P. Andersen
Advokat

DAGBOKFØRT

20.OKT.88 071774

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

E R K L Æ R I N G

Undertegnede A/S Selvaagbygg som i.h.t. erklæring tinglyst 1.desember 1987 på gnr. 212 bnr. 739 har eksklusiv og stedsevarig bruksrett til 32 garasjeplasser på eiendommen, overdrar herved retten til en av plassene til

Arne Kobbeltvedt

pnr. 071250-[redacted]

For denne rett er det betalt kr 70.000,-.

Oslo, 17.oktober 1988

A/S SELVAAGBYGG

Olav Selvaag

Undertegnede bekrefter at Olav Selvaag har undertegnet denne erklæring i mitt nærvær.

Oslo, 17.oktober 1988

Hans P. Arnessen
Advokat

DAGBOKFØRT

01.DEC.87 080109

BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Byggforum A/S eier av samtlige seksjoner av gnr. 212 bnr. 739 i Oslo, gir herved A/S Selvaagbygg Holmenveien 19 Oslo eksklusiv og stedsevarig bruksrett til 32 parkeringsplasser i garasjebyggene på vår eiendom.

Bruksretten er vederlagsfri.

Oslo, 30.november 1987

BYGGFORUM A/S

Ole Gunnar Selvaag

Jeg bekrefter at Ole Gunnar Selvaag har undertegnet denne erklæring i mitt nærvær og at han er over 18 år.

Oslo, 30.november 1987

Avskriftens riktighet bekreftes

Olav Kyrres gate 13

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

Skoler

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

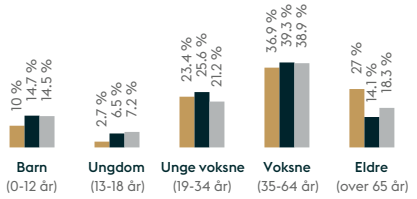
Offentlig transport

Karenslyst allé	Linje 30	5 min 0.5 km
Nobels gate	Linje 13	7 min 0.5 km
Skøyen stasjon	Linje L1, RE10, R12, R13	14 min 1.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.4 km

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år...	54 barn	10 min 0.8 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	48 barn	12 min 0.9 km
Schafteløkken Menighets barneh...	26 barn	12 min 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 94/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



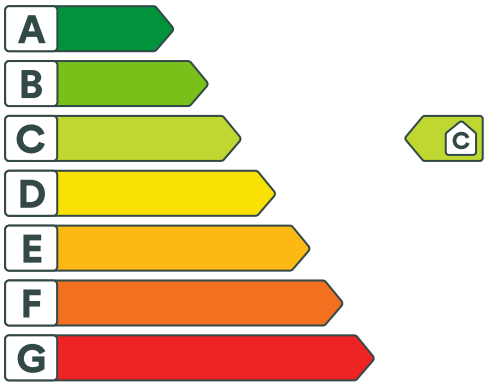
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse	
Olav Kyrres gate 13, 0273 OSLO	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313784**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81043019**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **739**
Seksjonsnummer **41**	Bruksenhetsnummer **H0505**



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 **1987**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **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
153,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
153,25 kWh/m²	**9 348 kWh**



Olav Kyrres gate 13, 0273 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Olav Kyrres gate 13, 0273 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

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.

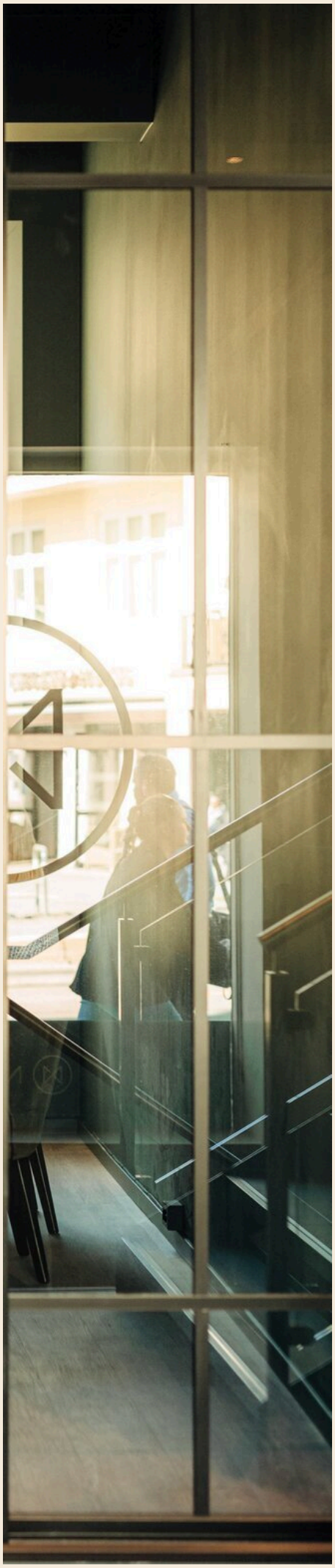
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bolig

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 hele Oslo vest og Bærum øst godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0203/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olav Kyrres gate 13 0273 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 739, snr 41 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:

Kim Gjelseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
k.gjelseth@nordvikbolig.no
934 97 997