



Olav Kyrres gate 8

— Velkommen til

Olav Kyrres gate 8



Frogner/Skarpsno

Påkostet og meget lekker 2-roms m/stor balkong og garasje - Gode solforhold og idyllisk utsyn - Varmtvann inkl.

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	94 585,-
Omkostninger	128 450,-
Totalpris	5 213 035,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 544,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1980
Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler 2	Mathias Solheim Ørnes
Telefon	988 27 841
E-post	m.s.ornes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Påkostet og meget lekker 2-roms med etterspurt beliggenhet på Frogner/Skarpsno - perfekt plassert for den som ønsker kort gange til alt Frogner har å tilby, men også liker båtliv, fjord og grøntområder rundt seg. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, bl.a. på Bygdøy og langs Frognerstranda og Havnepromenaden.
- Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med stor solrik balkong og meget god planløsning. Det følger en garasje plass med lader.
- Leiligheten ble stilfullt oppgradert i 2021 med nytt kjøkken, nyoppusset bad, oppgradert el-anlegg og gjennomgående pene overflater. Det er bare å flytte rett inn!
- Høydepunkter:
 - Romslig 2-roms m/god planløsning
 - God standard etter oppussing i 2021
 - Stor solrik balkong og garasje m/lader
 - Etterspurt beliggenhet m/nærhet til alt
- Velkommen!

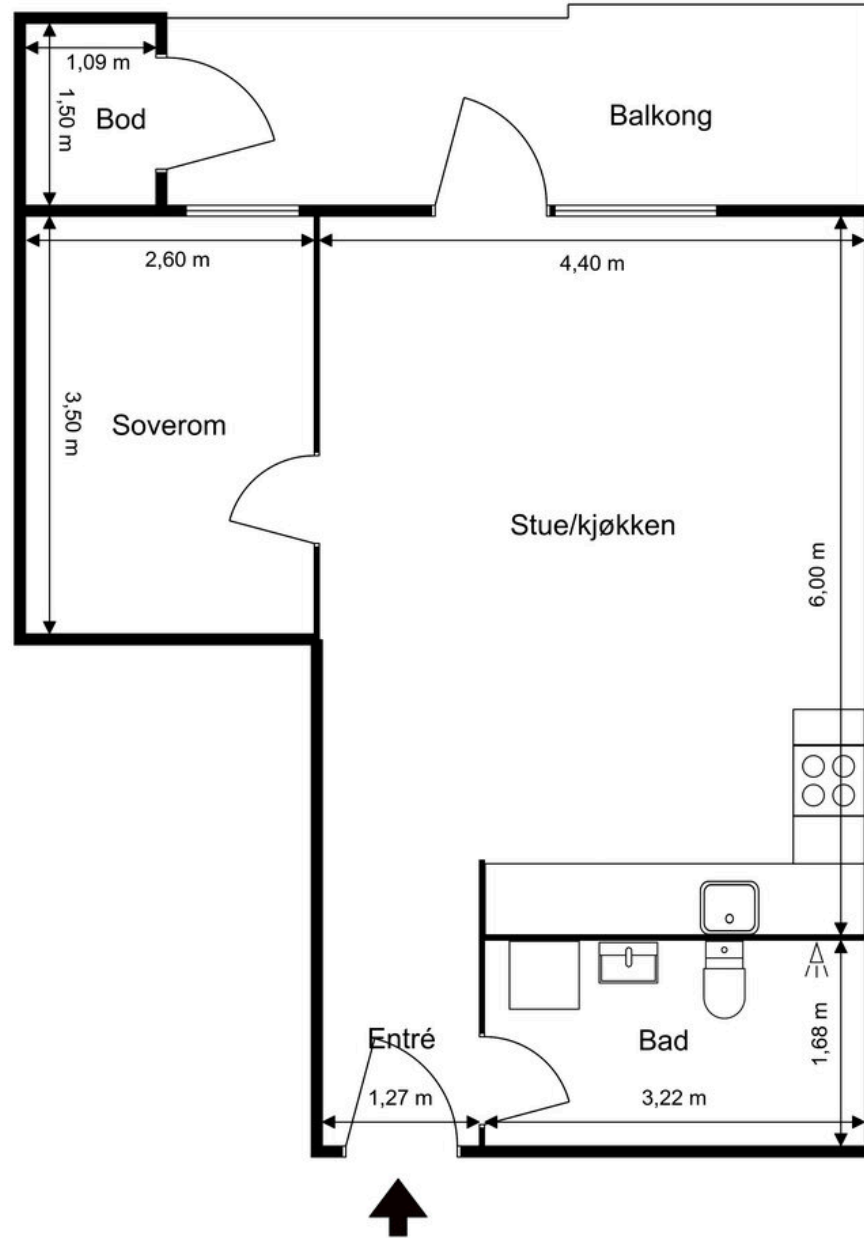
Arealer og innhold

BRA-i:	43 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	45 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



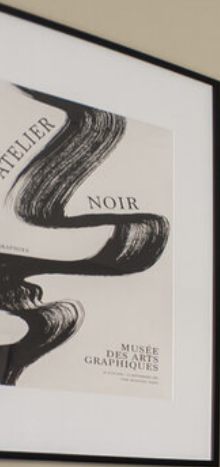






















Informasjon

Olav Kyrres gate 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

8-0099/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Olav Kyrres gate 8, 0273 OSLO

Gnr 212, bnr 734, snr 4 (ideell andel 1/1) / Gnr 212, bnr 732 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Daniel Vagle Myhre

Kjøpesum og omkostninger

4 990 000,- (Prisantydning)

94 585,- (Andel av fellesgjeld)

5 084 585,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

127 100,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

128 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

141 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 213 035,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 225 735,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1980

Etasje

2

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 43 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 45 kvm

TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 43 kvm.

Total BRA: 43 kvm.

TBA: 9 kvm. Balkong

Underetasje:

BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 2 kvm.

Solforhold

Ifølge eier har eiendommen sol fra omtrent kl. 07–08 om morgenen til solen trekker seg tilbake rundt kl. 15 i sommerhalvåret.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende: Stue, kjøkken, bad, soverom, entré.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, stein benkeplate med underlimt oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnise, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Entré: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Standard

Det foreligger tilstandsrapport.

Balkong: TG2 – Rekkverket er 90 cm høyt og tilfredsstillende ikke krav om minimum 100 cm.

Etasjeskille og gulv: TG2 – Høydeforskjeller målt i stue og kjøkken overstiger anbefalt toleranse.

Kjøkken: TG2 – Omluftsventilator/kullfilter tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning.

Elektrisk: TG2 – Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid etter 01.01.1999.

Bad (overflater): TG2 – Krav om fall til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt. Riss i gulvfliser ved vaskemaskin og misfarget silikon i dusjen.

Bad (membran/tettesjikt): TG2 – Ikke mulig å kontrollere bruk av klemring eller membran. Tetthet ved rørføringer er ikke kontrollerbart.

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

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med el-bil lader.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Seksjonseiere som er eiere av garasje i seksjon 43 av gnr. 212, bnr. 732 plikter å være medlem av Boligsameiet Olav Kyrresgt. 6 & 8 Garasjelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein/bindingsverk med pussede og malte flater, samt noe panel. Flatt tak tekket med papp (ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

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.

Medfølger:

Panelovner i stue og soverom

Gardinstang i stue

Alle taklamper

Skyvegarderobeskap

Garderobestang som er skrudd fast

Knagger fastmontert på vegg i gang

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8000 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 544,- pr. mnd.

Inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer:

Varmtvann, TV, internett, renter og avdrag fellesgjeld, forsikring, kommunale avgifter, renhold, annen vedlikehold.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Felleskostander: 3 438,-

Renter: 612,-

Avdrag: 494,-

Det er estimert at fellesutgiftene vil øke med ca 200 kr i måneden per seksjon grunnet opptak av ny fellesgjeld på 1 million. Dette skal fordeles på alle seksjonene i sameiet og vil da kansellere de to planlagte ekstra innbetalingene som er igjen. Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907052774, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2025: 7.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 12.05.2025: 920 488

Andel av saldo: 23 703

Første termin/første avdrag: 07.12.2019 (siste termin 07.11.2031)

Lånenummer: 94907068522, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2025: 7.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 155

Saldo per 12.05.2025: 2 752 600

Andel av saldo: 70 882

Første termin: 20.04.2023 Første avdrag: 24.05.2023 (siste termin 20.03.2038)

Formuesverdi

Formuesverdien lot seg ikke fremskaffe.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Sameiet

Navn og orgnr.

FROGNERKILEN BOLIGSAMEIE, orgnr. 990 530 831

Om sameiet

Frognerkilen Boligsameie gnr. 212, bnr. 734 i Oslo. Sameiet er delt opp i 35 seksjoner.

Det ble vedtatt følgende på ordinært årsmøte avholdt den 24.03.2025:

Oppussing av fellesområder

Styret informerer om at de innvendige fellesarealene – inngangspartiet, trappehuset og alle etasjegangene – skal moderniseres. Tiltaket omfatter

helsparkling av murstein og fliser slik at veggene blir jevne, etterfulgt av maling i en grå nyanse tilsvarende fargen ved hovedinngangen. Gelenderet, som ble malt sommeren 2024 men igjen har fått betydelige skader, vil bli utbedret og overflatebehandlet på nytt. I tillegg skal alle fellesdører og karmen males. Styret har gjennomført flere befaringer og avventer prisoverslag fra flere entreprenører; den forventede kostnadsrammen ligger mellom 500 000 og 600 000 kroner.

Drenering og fremtidig vedlikehold

Dreneringen rundt kjellerbodene ble ferdigstilt i januar 2025 til en total kostnad på 369 000 kroner, inkludert nødvendige arbeider med tørking, vask og ventilasjon. Fremover må sameiet også være forberedt på utskifting av varmtvannsbeholdere og reparasjon av tak. Selv om disse tiltakene ikke nødvendigvis må utføres inneværende år, kan behovet oppstå plutselig, og det er derfor viktig å ha økonomisk handlingsrom.

Kostnader og finansiering

Etter en gjennomgang anbefaler styret å øke lånet som ble tatt opp til vinduprojektet i 2023 med inntil én million kroner. En slik økning forventes å gi en merutgift på om lag 200 kroner per seksjon per måned, samtidig som de to gjestående ekstrainnbetalingene kan avlyses. Midlene vil sikre tilstrekkelig saldo på driftskontoen for faste utgifter, og eventuelle overskudd etter oppussingen avsettes på en konto som er øremerket fremtidig, kritisk vedlikehold. Styret foreslår derfor at årsmøtet gir fullmakt til låneopptak eller refinansiering på inntil én million kroner.

Balkonger

Bruk av kullgrill er ikke tillatt på balkongene i samsvar med gjeldende husordensregler.

Balkong

Kullgrill er forbudt i henhold til sameiets husordenregler

Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Informasjon om fellesgjeld

Kr 94 585,- pr. 12.05.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2024 er på kr. 2 360 567,- og driftskostnader på kr. 1 816 488,-. Årsresultatet er på kr. 275 843,- i underskudd.

Regnskapet og øvrige dokumenter for aksjelaget kan fås ved henvendelse hos megler.

Vedtekter og husordensregler

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser og varmepumpe m.m.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyr er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 1427663

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget etterspurt og sentral beliggenhet på Frogner/Skarpsno. Kort gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, samt flotte Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Det ligger flere treningssenter i gangavstand. I tillegg er det kort vei til idylliske Skarpsnoparken som har en fin lekeplass og mulighet for ballspill. Parken er 7 mål stor og ligger mellom Drammensveien med Gimlehyden bak i nordøst, samt Drammensbanen i sydvest. I nærområdet ligger også Frøyas have - et idyllisk parkområde som innbyr til god rekreasjon. For hyggelige søndagsturer anbefales turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren. Du kan også følge promenaden til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for solbading og flott skulpturpark.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på følgende:

Boligblokk datert 27.05.1981

Utskiftninger av vinduer og balkongdører datert 21.02.2024

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-3330 og S-2349 kan sees hos megler.

Pågående plansaker

Bygdøylokket - Undergang for fotgjengere og syklist. Saksnummer: 202200337.

Se plansak:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202200337>

Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering. Saksnummer:

202302013

Se plansak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202302013>

Detaljregulering - Elisenbergløkken. Saksnummer: 202114191

se plansak:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202114191>

Fjordbyplanen

Fjordbyplanen er en del av oppfølgingen av bystyrets fjordbyvedtak av 19. januar 2000 om å tilrettelegge for en byutvikling av frigjorte havnearealer og transportområder langs fjorden. Oppfølgingsarbeidet ble nærmere konkretisert i

Kommuneplan 2004.

Fjordbyen er et prosjekt som skal frigjøre dagens arealer ut mot sjøen og benytte disse til fremtidsrettet byutvikling med bolig, rekreasjon og næring på en slik måte at byen åpnes mot fjorden.

Arealer som tidligere har blitt brukt til havnevirksomhet skal brukes annerledes. Kommunen ønsker å frigjøre så mye som mulig av havnearealene til bolig, næring og rekreasjonsområder. På denne måten skal fjorden bringes inn som en del av byen og åpnes til glede for Oslos befolkning. Fjordbyen innebærer områdene Aker brygge, Akershusstranda, Bjørvika, Filipstad, Frognerstranda, Havnepromenaden, Loenga, Rådhusplassen, Sydhavna, Tjuvholmen, Vestbanen og Vipptangen. Planene for Fjordbyen ble påbegynt i 2000, og i 2003 startet realiseringen av arbeidet ved at reguleringsplanen for Bjørvika ble vedtatt av bystyret i august 2003.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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. 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.

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.

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 dekningsalg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 55 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 200,-

Samlet skal selger betale kr. 136 890,- 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 14. mai 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98827841

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936



Vedlegg

Olav Kyrres gate 8

Olav Kyrres gate 8

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 104 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	24 min ⚡ 1,8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	24 min ⚡ 1,9 km
Bygdøy skole (1-7 kl.) 301 elever, 14 klasser	5 min ⚡ 2,4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	10 min ⚡ 3,3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	11 min ⚡ 3,5 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	4 min ⚡ 2,7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	6 min ⚡ 2,4 km

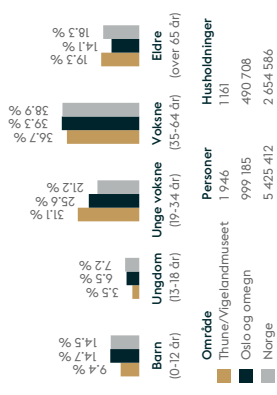
Offentlig transport

🚏 Karenslyst allé Linje 30	6 min ⚡ 0,4 km
🚏 Nobelsgate Linje 13	6 min ⚡ 0,5 km
🚏 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min ⚡ 1,4 km
🚏 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min ⚡ 2,5 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min ⚡ 4,9 km

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år...) 53 barn	10 min ⚡ 0,8 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...) 49 barn	11 min ⚡ 0,9 km
Schafteikken Menighets barneh...) 24 barn	12 min ⚡ 0,9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 946	1161
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 81/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

🏊 Oslo Tennisklubb	17 min ⚡
🏊 Casinetto balløkke	17 min ⚡
🏊 EVO Sjølyst	14 min ⚡
🏊 SATS Sjølyst	14 min ⚡

«Code naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— Sitat fra en lokalbjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

Vedlikehold veier

Godt vedholdt 88/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike databaser, 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 profillen.

Copyright © Finn.no AS 2025



Olav Kyrres gate 8 0273 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1980
BRA: 49 m²
BRA-i: 43 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lideded / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27827>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter 2 og mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Kjøkken: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 25 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TGI), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved der.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

TG2: Det registreres riss i noen gulv flis ved vaskemaskin.

TG2: Misfarget silicone langs gulvet i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av silicone i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Pga flislim/betong støp er det ikke mulig å kontrollere om det er kleming eller bruk av membran.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørforinger kontrollert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å innhente dokumentasjon på bruk av membran.

Pga svakt fall i dusjen enkelte steder kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.2.2025

Rapportdato
3.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Daniel Vagle Myhre

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Christian Omre

Telefon: 93060672

Firma: Fidens as

Epost: rodelokkatakt@gmail.com

Adresse: Olaf Helsete vei 5, 0694 Oslo

Om bygningsakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Olav Kyrres gate 8, 0273 Oslo

Kommunen: 301

Gårdsnr: 212

Bruksnr: 734

Festenr:

Seksjonsnr: 4

Andelsnr:

Løilighetsnr:

Byggeår: 1980

Boligtype: Løilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger av teglstein/bindingsverk med pussede og malte flater. Noe panel

Takkonstruksjoner:

Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:

Etasjeskille av betong

Standard 2. etasje:

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, plåteopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, stein benkeplate med underlapp oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedersgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnise, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	45	43	2	0	9
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	49	43	6	0	9

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bad fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 9 m ² med adkomst fra stue. Sydøst vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG2: Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2020	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2023.	
Entreder i malt utførelse fra 1979. Brannklasse B30	
Innerdører i tre, ukjent årstall. Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
------------------------------------------------------------------------------	-----

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-----------------------------------------	-------------

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
-------------------------------------------------------------------	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
------------------------------------------------------	-------------

Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter 2 og mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 25 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt/skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
---------------------------------------------------------------	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
-------------------------------------------------------------------	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
-------------------------------------------------	-------------

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, stein benkeplate med underlimt oppvaskkum som har etgreps blande batteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk	TG-2
--------------------------------	-------------

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--------------------------------------------------------------------------	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Er det manglende ferdiggjett / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
-------------------------------------------------------------	------------------

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
------------------------------------------------------------------	-----

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.40 m.
Bad: 2.26 m.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-------------------------------------------------------------------------------	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---------------------------------------------------------------------------------------	-----

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--------------------------------------------------------	----

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
----------------------------------------------	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
------------------------------------------------	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
------------------------------------------------------------------------------	-----

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
----------------------------------	-------------

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---------------------------------------------------	----

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er etablert på bad.	
Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad.	

6.8 Elektrisk



Sikringskap i felles oppgang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert i 2021, opplyst av dagens eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk på bad og fra kanal på kjøkken. Klaffventiler på yttervegg	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad fra 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Høydeforskjell (40 mm) tilfredstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

TG2: Det registreres riss i noen gulv flis ved vaskemaskin.

TG2: Misfarget silicone langs gulvet i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av silicone i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

TG2: Pga flislim/betong støp er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørforinger kontrollerbart.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å innhente dokumentasjon på bruk av membran.

Pga svakt fall i dusjen enkelte steder kan det bli liggende noe vann igjen på gulvet etter bruk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, vegghengt toalett, og fast dusjvegg.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tiluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Merknad: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for boligsalg

Myhre, Daniel Vagle	9578-5999-4-3484662	2025-02-25 12:29:07
---------------------	---------------------	---------------------

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.

Uttytt dato
25. feb. 2025
Oppdragsnummer
8-0099/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Olav Kyrres gate 8, 0273 OSLO	Meglerfirma Nordvik Majorstuen
Selgere Daniel Vagle Myhre	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20. mai 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 00033087969 Forsikret i: Fremtind	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikkert - ble utført før min tid. Bad rehabilitert/ombygget i 2021 Kilde: Tidligere salgsopp-gave

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikkert - ble utført før min tid. Bad rehabilitert/ombygget i 2021 Kilde: Tidligere salgsopp-gave



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikkert - ble utført før min tid. Bad rehabilitert/ombygget i 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgave

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret besluttet å foreta tre ekstra felleskostnad-innbetalinger i 2025. Innbetalingene vil være 1. mars, 1. juni og 1. september Økningen begrunnes med generell prisstigning samt dreneringsarbeider 1. kvartal 2025

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikkert - ble utført før min tid. Ble gjort i regi av tidligere eier. Sist oppgradert i 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Usikkert - ble utført før min tid. Ble gjort i regi av tidligere eier. Sist oppgradert i 2021. Ikke kontrollert etter dette.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikkert - ble utført før min tid.

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp og bygget om leiligheten. Det ble pusset opp baderom, satt inn nytt kjøkken, skiftet soveromsvindu og balkongdør samt pusset opp/fornyet alle overlater. Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave. Selveierleilighet - Byggeår: 1980

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad oppgardert i 2021. Kilde: Tidligere salgsoppgave

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

Eventuell kommentar: Dreneringsarbeid for hele borettslaget 1. kvartal 2025.

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

Eventuell kommentar: Oppgardert i 2021. Kilde: Tidligere salgsoppgave

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tidligere tilstandsrapporter fra februar 2024.

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? Tidligere tilstandsrapporter fra februar 2024. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det har blitt fjernet en vegg mellom stue og kjøkken. Dette anses ikke være noe søknadspiktig tiltak.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn fellesgjeld.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0099/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Myhre, Daniel Vagle	2025-02-25

Identifikasjon

 Myhre, Daniel Vagle



Husordensregler for Frognerkilen Boligsameie

Vedtatt på sameiermøtet 27.04.88, endret på sameiermøte 11.04.94, 07.04.99, 03.04.02, 15.06.21, 23.03.24 og 24.03.2025.

Husordensreglene har som mål å sikre en høy standard av trivsel og sikkerhet for samtlige beboere i bygget, for å skape et hyggelig bomiljø for eiere og øvrige beboere.

GYLDIGHET

Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter, og er bindene for samtlige beboere. Meldinger fra styret, både i elektronisk og brevform, og oppslag i fellesarealer som supplerer gjeldende bestemmelser, gjelder på samme måte som husordensreglene.

ALLMINNELIGE BESTEMMELSER

1. FELLESAREALER

Fellessarealer skal til enhver tid holdes ryddige og rene. Det er ikke tillatt å lagre/mellomlagre eiendeler/avfall i fellesarealene og ganger. Dette gjelder både inne og ute. Seksjonseier blir fakturert for fjerning av gjenstander og søppel plassert i fellesområder, i tillegg til administrative kostnader for ekstra tidsbruk for styret. Sykler og sparkesykler må ikke plasseres ved inngangspartiet, foran bygget, eller foran hekken. Leiesparkesykler må plasseres i snuplassen.

Røyking i fellesarealer er strengt forbudt.

2. AVFALLSHÅNDTERING

Det er kun tillatt å kaste vanlig husholdningsavfall, plast, matavfall og papp/papir. Korrekte poser skal benyttes, og må ha dobbelknute. Løst avfall må aldri kastes i konteinerne. Papp/papir må brettes/rives og plasseres i riktig konteiner.

Møbler, elektronikk, farlig avfall, store gjenstander, etc. må kastes på korrekt sted. Vennligst les plakaten i søppelrommet, eller sjekk på kommunens nettsider.

Alle ekstra kostnader, inkludert ekstra tidsbruk for styret, i forbindelse med feil bruk av søppelrommet, faktureres seksjonen.

3. DØRER OG DØRPUMPER

Alle dører skal være lukket etter bruk, og dører må aldri stå åpne uten tilsyn, heller ikke under flytting eller oppussing.

Dørpumper må ikke tukles med/rives ut. Seksjonseier står ansvarlig for kostnader ved reparasjon dersom eier/leietakere/flyttebyrå/håndverkere ikke følger dette.

4. GENERELL STØY

For å sikre trivsel, skal høy musikk, bruk av instrumenter, etc. ikke forekomme mellom 18.00-07.00 eller på søndager og helligdager. Ved sammenkomster eller fester som medfører støy utover kl. 18.00, skal det henges opp et nabovarsel på oppslagstavlen god tid i forkant.

5. OPPUSSING

Alle oppussingsprosjekter, uansett størrelse, må søkes styret først. Vennligst se Vedlegg 1.

6. BALKONGER

Bruk av egen balkong skal ikke skje på en måte som er sjenerende for naboene. Det bes om hensyn når det gjelder røyking, lufting av sengetøy og tepper, tørking av tøy, grilling og synlig lagring av gjenstander. Kullgrill er forbudt. Fasadens helhetsinntrykk må ikke forstyrras av uorden på terrassen.

Mating av fugler og andre ville dyr fra balkongen er ikke tillatt.

7. PARKERING

Alle beboere anmodes om å anvende parkeringsplassen tilhørende sin seksjon i fellesgarasjeanlegget i Olav Kyrres gate 6. Ved unntak av av- og pålessing, skal det ikke parkeres foran inngangspartiet. Dette er for å sikre god plass til renovasjons arbeidere og utrykningskjøretøy.

8. KJÆLEDYR

Sameiet tillater kjæledyr med følgende betingelser:

Kjæledyr skal ikke være til sjenanse for naboer.

Hunden skal ikke etterlates alene hjemme, dersom dette fører til høylytt bjefing.

Hunder skal ledsages av eier, være i bånd på sameiets eiendom og må ikke være alene i leiligheten hvis det fører til høylytt bjefing som er til sjenanse for naboer.

Dersom kjæledyrhold er til sjenanse for naboene, kan man miste rett til å ha kjæledyr i bygget.

Lufting av hunder er kun tillatt innerst i hagen mot E18, for å sikre at hagen stort sett kan brukes trygt av øvrige beboere. Eier plikter å plukke opp hundeeskrementer fortløpende.

9. UTLEIE

Samtlige utleieforhold må forhåndgodkjennes før avtale inngås, i henhold til sameiets vedtakter. Vennligst se Vedlegg 2.

10. INN- OG UTFLYTTING

Enhver inn- og utflytting må søkes styret på forhånd. Vennligst se Vedlegg 3.

11. LUFTEVENTILER I SEKSJONEN

Samtlige beboere plikter å følge styrets anmodninger om korrekt bruk av lufteventiler i seksjonen. Vennligst se Vedlegg 4.

12. STYRETS TIDSBRUK

All ekstraordinært tidsbruk styret blir påført i forbindelse med brudd på vedtekter og husordensregler blir fakturert seksjonseier.

13. KLAGER

Klager i forbindelse med brudd på husordensreglene eller vedtektene sendes styret skriftlig/per epost.

14. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Det er bare sameiermøte som kan vedta endringer av husordensreglene, og dette skjer ved 2/3 flertall. Nye regler blir tilsendt beboerne.

Frognerkilen Boligsameie



ABBL

Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Frognerkilen Boligsameie - Mandag 24.03.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Frognerkilen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Frognerkilen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Frognerkilen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Frognerkilen Boligsameie

Tid: mandag 24.03.2025 kl. 18:00

Sted: Karenslyst Alle 9B, Motelokalene til Ikya klinikken.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Heather Blazevic stiller som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Styremedlem Espen Borg Torstenrud fører protokoll.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: En frivillig seksjonseier signerer protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Styret har jobbet jevnt gjennom 2024 og behandlet et stort antall saker. Vi har avholdt flere styremøter, i tillegg til å holde løpende kontakt for å løse små og store utfordringer. Omfanget av klager fra beboere har vært større enn vanlig, og styret har forsøkt å løse disse optimalt.

Vi valgte fysisk møte fremfor digitalt i år, slik at flest mulig kan samles, komme med gode forslag til dagens utfordringer, og bli kjent med hverandre, siden det er mange nyinnflyttede eiere.

Planene for 2025 kan leses under saker fra styret.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 95.000 til intern fordeling, uendret fra i fjor.

5. Saker fra styret

Vi gleder oss til et fysisk årsmøte i år, både for å bli kjent med nye medlemmer av sameiet, i tillegg til å diskutere punktene under. Vi ønsker engasjement og oppfordrer til gode innspill og forslag. Målet er et sameie som samarbeider godt for å ivareta trivsel og en høy standard.

5.1 HUSORDENSREGLENE

Styret opplever større utfordringer enn tidligere år på visse punkter, og har derfor valgt å gjøre om på husordensreglene, for å imøtekomme disse på en klar og tydelig måte. Vi legger derfor til 4 vedlegg, for å sikre at standarden i bygget holdes høyt, og for å sikre at kostnader påført av noen få ikke blir påført resten av sameiet. Forslag til den redigerte versjonen inkludert vedlegg er lagt ved.

Forslag til vedtak: Godkjenning av en redigert versjon av Husordensreglene.

5.2 NØKLER

Vi er generelt fornøyd med lloq nøklene, men ser på mulighetene for å gjøre disse mer brukervennlige ved å installere åpner der man kan tæppe nøklene fremfor å vri dem. Vi kommer tilbake til dette senere i år. Vi minner om viktigheten av at alle tar godt vare på sine nøkler, og melder inn tapte nøkler umiddelbart.

Forslag til vedtak: Til orientering

5.3 OPPUSSING AV FELLESONRÅDER

Etter 45 år med oransje teglfliser, som kan ha vært populært ved tidligere tiår, er tiden inne for en oppgradering som er i takt med året 2025. Slitasjen og skader fra den siste tidens oppussingsprosjekter, innflyttinger og utflyttinger har også bidratt til et behov for å friske opp. Styret har hatt flere befaringer og venter på tilbud fra flere selskaper for følgende:

-Hjelparkling av mursten og fliser for å glatte ut veggene i inngangspartiet, trappehuset og alle etasjer.

-Maling av alle vegger(i grått, slik som veggen ved inngangsdøren)

-Oppfriskning av gelender(som ble nymalt i sommer, men har fått mange nye skader siden da)

-Maling av alle fellesdører og karmen

Vi venter på flere tilbud, men vi regner med en kostnad på 500.000-600.000 kr.

Forslag til vedtak: Godkjenning av planer for oppussing

5.4 DRENERING OG FREMTIDIG VEDLIKEHOLD

I januar ble drenering av området rundt kjellerbodene utført. Prisen ble 369.000,-. Noe mindre arbeid med tørking, vask og ventilasjon måtte også utføres.

Sameiet må også være forberedt på utskifting av varmtvannsbeholdere og utbedring av tak i nær fremtid. Det er ikke sikkert at disse blir nødvendige i år, men behovet kan komme brått på, slik som drenering, og vi må være forberedt.

Forslag til vedtak: Til orientering

5.5 KOSTNADER OG FINANSIERING AV DISSE

Drenering medførte en stor kostnad som reduserte sameiets kapital vesentlig. I 2024 vedtok styret å ikke øke felleskostnadene, men kreve inn 3 ekstra innbetalinger av felleskostnader i løpet av 2025. Første ekstra innbetaling var 1. mars og de neste to er planlagt 1. juni og 1. september.

Etter en gjennomgang av sameiets behov for å dekke kostnadene for drenering, økte faste kostnader(forsikring, Telenor, kommunale avgifter, osv.), oppussing av fellesområder og mulig vedlikehold, vurderer vi å øke lånet som ble tatt opp for vinduprosjektet i 2023 med 1 million kroner. Dette vil medføre en estimert økning i felleskostnader på ca. 200,- per seksjon per måned, og vi vil da kansellere de to planlagte ekstra innbetalingene som er igjen.

Vi vil da sørge for at sameiets driftskonto har tilstrekkelig med kapital for å håndtere faste utgifter, og plassere resterende beløp etter oppussing av gangen på et eget konto som er ørmerket viktig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt for låneopptak/refinansiering på inntil kr. 1.000.000

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heather Rae Blazevic
Styremedlem, Espen Borg Torstenrud
Styremedlem, Kristian Rekstad
Varamedlem, Adnan Blazevic
Varamedlem, Linn Borg Torstenrud

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke til valg i år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Espen Borg Torstenrud er ikke til valg i år.

Forslag til vedtak: Det er behov for et nytt styremedlem.

7.3 Valg av varamedlemmer

Linn Borg Torstenrud fortsetter som varamedlem.

Forslag til vedtak: Det er behov for et nytt varamedlem.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Frognerkilen Boligsameie
Styret

Resultatregnskap Frognerkilen Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 117 100	2 149 029	2 117 000	2 646 000
Annen driftsinntekt	2	243 467	100 174	0	0
Sum inntekter		2 360 567	2 249 203	2 117 000	2 646 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	107 825	107 825	107 800	109 000
Kostnad lokaler	4	719 583	626 116	723 900	780 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	12 725	0	0	15 000
Reparasjon og vedlikehold	6	308 597	3 421 269	160 000	270 000
Annen driftskostnad	7	667 759	662 174	667 000	759 500
Sum kostnader		1 816 488	4 817 383	1 658 700	1 933 500
Resultat før finansielle poster		544 079	-2 568 180	458 300	712 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	10 852	3 774	2 000	5 000
Finanskostnad	9	279 088	204 845	285 000	285 000
Sum finansielle poster		-268 236	-201 071	-283 000	-280 000
Årsresultat		275 843	-2 769 251	175 300	432 500

Balanse Frognerkilen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	39 218
Andre fordringer	10	68 022	143 556
Sum fordringer		68 022	182 774
Bankinnskudd, kasse o.l	11	596 840	547 303
Sum omløpsmidler		664 862	730 077
Sum eiendeler		665 162	730 377

Balanse Frognerkilen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-3 188 244	-3 464 087
Sum egenkapital		-3 188 244	-3 464 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	3 761 600	4 014 040
Sum langsiktig gjeld		3 761 600	4 014 040
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 556	142 341
Forskudd innbetalinger		30 009	28 451
Annen kortsiktig gjeld	15	9 241	9 633
Sum kortsiktig gjeld		91 806	180 424
Sum gjeld		3 853 406	4 194 464
Sum egenkapital og gjeld		665 162	730 377

Frognerkilen Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Heather Rae Blazevic
StyrelederKristian Rekstad
StyremedlemEspen Borg Torstenrud
Styremedlem

Frognerkilen Boligsameie

Side 7 av 22

Noter Frognerkilen Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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 forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for pålepte 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 fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene 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 tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Fellesskostnader bolig	1 601 964	1 424 397	1 602 000	1 602 000
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	0	320 754	0	529 000
Avdrag ordinære lån	230 052	211 332	230 000	230 000
Renter ordinære lån	285 084	192 546	285 000	285 000
Sum	2 117 100	2 149 029	2 117 000	2 646 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	2 500	5 000	0	0
Diverse inntekter	184 250	9 300	0	0
Tilkoblingsavgift el-bil	21 500	64 000	0	0
Strøm el-bil	27 717	20 374	0	0
Administrativt tillegg	7 500	1 500	0	0
Sum	243 467	100 174	0	0

Side 8 av 22

Noter Frognerkilen Boligsameie

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styreonorar	94 500	94 500	94 500	95 000
Arbeidsgiveravgift	13 325	13 325	13 300	14 000
Sum	107 825	107 825	107 800	109 000
Ingen ansatte				

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	332 129	311 268	334 000	378 000
Vaktmesterjenester	99 000	90 000	98 000	100 000
Lys, varme, energi	135 151	133 284	170 000	140 000
Renhold	89 432	85 017	88 900	72 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	84 997	10 921	40 000	70 000
Sommer- og vinterkostnader	18 874	15 628	15 000	20 000
Sum	719 583	626 116	723 900	780 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	12 725	0	0	15 000
Sum	12 725	0	0	15 000

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	152 060	3 358 500	121 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	80 671	35 260	38 000	120 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	45 866	27 510	1 000	50 000
Forsikringskadesaker	30 000	0	0	0
Sum	308 597	3 421 269	160 000	270 000

Noter Frognerkilen Boligsameie

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningføreronorar	100 947	96 340	102 000	105 000
Honorar for juridisk bistand	23 906	30 353	8 000	20 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	9 000	9 000	0
Honorar konsulentjenester	0	3 750	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 687	2 435	3 500	3 000
Elektroniske fellesavtaler	228 218	209 080	231 000	245 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	308 317	308 317	309 000	382 000
Bank og kortgebyrer	3 184	2 399	2 000	2 000
Kostnader for bomljetiltak	0	0	2 000	2 000
Sum	667 759	662 174	667 000	759 500

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 282	686	0	0
Renter plasseringskonto	8 570	3 088	2 000	5 000
Sum	10 852	3 774	2 000	5 000

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	279 088	204 845	285 000	285 000
Sum	279 088	204 845	285 000	285 000

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	10 417	133 140
Andre kortsiktige fordringer	57 605	10 416
Sum	68 022	143 556

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	314 003	442 896
Sparekonto Boligbanken	282 837	104 407
Sum	596 840	547 303

Noter Frognerkilen Boligsameie

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-3 464 087	-694 836
Fra årets resultat	275 843	-2 769 251
Sum annen egenkapital	-3 188 244	-3 464 087
Sum egenkapital	-3 188 244	-3 464 087

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	966 091	1 069 696
Gjeldsbrevlån	2 795 509	2 944 344
Sum	3 761 600	4 014 040

Det er stilt følgende pant: blanco lån

Noter Frognerkilen Boligsameie

Note 14 - Gjeld

	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:	Rahabilitering fasade	Elbillading og rehab garasjeanlegg
Formål:	94907068522	94907052774
Lånenummer:	94907068522	94907052774
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2019
Rentesats:	7.10 %	7.35 %
Betingelser:	Renter beregnes etterkuddsvis	Etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	24.02.2025	07.11.2031
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 944 344	1 069 696
Avdrag i perioden:	148 845	103 605
Lånesaldo 31.12:	2 795 499	966 091
Saldo 5 år frem i tid:	2 774 982	318 450

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907052774	19	29 897	568 043
	16	24 878	398 048
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907068522	19	86 511	1 643 709
	16	71 987	1 151 792

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	1
Pålepte renter	9 190	9 582
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	9 241	9 633

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	549 653	476 947
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	275 843	-2 769 251
Fradrags for avdrag langsiktig lån	-235 896	-174 597
Årets endring disponible midler	39 947	-2 043 848
Disponible midler UB	573 056	549 653

Resultat og balanse med noter for Frognerkilen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Frognerkilen Boligsameie

Styreleder	Heather Rae Blazevic (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Kristian Rekstad (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Espen Borg Torstenrud (sign.)	26.02.2025



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Frognerkilen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Eivernum Mo i Rana Stord
Ålesund Fimernes Molde Strømsund
Arendal Hamar Steig Trondheim
Bergen Haugesund Sandnessjøen Tjøme
Sola Kviteseid Sandnessjøen Tvedestrand
Drammen Kristiansund Stavanger Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Frognerkilen Boligsameie

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: SWZSF-V5WLF-VY8FN-ZD3PE-X8WGG-GNT-6V

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."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-28 08:38:39 UTC



Penneo DokumentID: SWZSF-V5WLF-VY8FN-ZD3PE-X8WGG-GNT-6V

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 ved bruk av et seriffikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tildisgjesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. 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.

Husordensregler for Frognerkilen Boligsameie

Vedtatt på sameiermøtet 27.04.88, endret på sameiermøte 11.04.94, 07.04.99, 03.04.02, 15.06.21, 23.03.24 og 24.03.2025.

Husordensreglene har som mål å sikre en høy standard av trivsel og sikkerhet for samtlige beboere i bygget, for å skape et hyggelig bomiljø for eiere og øvrige beboere.

GYLDIGHET

Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter, og er bindene for samtlige beboere. Meldinger fra styret, både i elektronisk og brevform, og oppslag i fellesarealer som supplerer gjeldende bestemmelser, gjelder på samme måte som husordensreglene.

ALLMINNELIGE BESTEMMELSER

1. FELLESAREALER

Fellessarealer skal til enhver tid holdes ryddige og rene. Det er ikke tillatt å lagre/mellomlagre eiendeler/avfall i fellesarealene og ganger. Dette gjelder både inne og ute. Seksjonseier blir fakturert for fjerning av gjenstander og søppel plassert i fellesområder, i tillegg til administrative kostnader for ekstra tidsbruk for styret. Sykler og sparkesykler må ikke plasseres ved inngangspartiet, foran bygget, eller foran hekken. Leiesparkesykler må plasseres langt unna bygget.

Røyking i fellesarealer er strengt forbudt.

2. AVFALLSHÅNDTERING

Det er kun tillatt å kaste vanlig husholdningsavfall, plast, matavfall og papp/papir. Korrekte poser skal benyttes, og må ha dobbelknete. Løst avfall må aldri kastes i konteinerne. Papp/papir må brettes/rives og plasseres i riktig konteiner.

Møbler, elektronikk, farlig avfall, store gjenstander, etc. må kastes på korrekt sted. Vennligst les plakaten i søppelrommet, eller sjekk på kommunens nettsider.

Alle ekstra kostnader, inkludert ekstra tidsbruk for styret, i forbindelse med feil bruk av søppelrommet, faktureres seksjonen.

3. DØRER OG DØRPUMPER

Alle dører skal være lukket etter bruk, og dører må aldri stå åpne uten tilsyn, heller ikke under flytting eller oppussing.

Dørpumper må ikke tukles med/rives ut. Seksjonseier står ansvarlig for kostnader ved reparasjon dersom eier/leietakerer/flyttebyrå/håndverkere ikke følger dette.

4. GENERELL STØY

For å sikre trivsel, skal høy musikk, bruk av instrumenter, etc. ikke forekomme mellom 18.00-07.00 eller på søndager og helligdager. Ved sammenkomster eller fester som medfører støy utover kl. 18.00, skal det henges opp et nabovarsel på oppslagsstavlen god tid i forkant.

5. OPPUSSING

Alle oppussingsprosjekter, uansett størrelse, må søkes styret først. Vennligst se Vedlegg 1.

6. BALKONGER

Bruk av egen balkong skal ikke skje på en måte som er sjenerende for naboene. Det bes om hensyn når det gjelder røyking, lufting av sengetøy og tepper, tørking av tøy, grilling og synlig lagring av gjenstander. Kullgrill er forbudt. Fasadens helhetstrykk må ikke forstyres av uorden på terrassen.

Mating av fugler og andre ville dyr fra balkongen er ikke tillatt.

7. PARKERING

Alle beboere anmodes om å anvende parkeringsplassen tilhørende sin seksjon i fellesgarasjeanlegget i Olav Kyrres gate 6. Ved unntak av av- og pålesing, skal det ikke parkeres foran inngangspartiet. Dette er for å sikre god plass til renovasjons arbeidere og utrykningskjøretøy.

8. KJÆLEDYR

Sameiet tillater kjæledyr med følgende betingelser:

Kjæledyr skal ikke være til sjenanse for naboer.

Hunden skal ikke etterlates alene hjemme, dersom dette fører til høylytt bjeffing.

Hunder skal ledsages av eier, være i bånd på sameiets eiendom og må ikke være alene i leiligheten hvis det fører til høylytt bjeffing som er til sjenanse for naboer.

Dersom kjæledyrhold er til sjenanse for naboene, kan man miste rett til å ha kjæledyr i bygget.

Lufting av hunder er kun tillatt innerst i hagen mot E18, for å sikre at hagen stort sett kan brukes trygt av øvrige beboere. Eier plikter å plukke opp hundekskremitter fortløpende.

9. UTLEIE

Samtlige utleieforhold må forhåndsgodkjennes før avtale inngås, i henhold til sameiets vedtakter. Vennligst se Vedlegg 2.

10. INN- OG UTFLYTTING

Enhver inn- og utflytting må søkes styret på forhånd. Vennligst se Vedlegg 3.

11. LUFTEVENTILER I SEKSJONEN

Samtlige beboere plikter å følge styrets anmodninger om korrekt bruk av lufteventiler i seksjonen. Vennligst se Vedlegg 4.

12. STYRETS TIDSBRUK

All ekstraordinært tidsbruk styret blir påført i forbindelse med brudd på vedtekter og husordensregler blir fakturert seksjonseier.

13. KLAGER

Klager i forbindelse med brudd på husordensreglene eller vedtektene sendes styret skriftlig/per epost.

14. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Det er bare sameiemote som kan vedta endringer av husordensreglene, og dette skjer ved 2/3 flertall. Nye regler blir tilsendt beboerne.

Vedlegg 1: Søknadsskjema for oppussing, Husordensreglene i Frognerkilen Boligsameie

Oppdatert ved ordinært årsmøte 24.03.2025

1. Ethvert oppussingsprosjekt, uavhengig av størrelse, må søkes styret for oppstart.
2. Ferdigutfylt, signert skjema må sendes på mail til styreleder.frognerkilen@bksafedrift.no
3. Alle felt må fylles ut, og styret kan kreve utsettelse av oppstart og/eller stans i arbeidet dersom informasjon mangler, eller dersom reglene under ikke overholdes.

Seksjon: Seksjonseier:

En beskrivelse av arbeidet som er planlagt:
Planlagt tidstross for planlagt arbeid:

Informasjon om hvem som utfører arbeidet(dersom man bruker flere selskaper, skal informasjon om alle fylles ut):

Selskap:	Planlagt arbeid	Fagbrev:	Kontaktinfo

Viktige regler som må følges:

(Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at de som utfører arbeidene er kjent med disse, og dette må følges opp av eier daglig)

1. Det må henges opp nabovarsel på oppslagstaxen minimum 5 dager før planlagt oppstart. Nabovarslet må inneholde en kort beskrivelse av arbeidets art, varigheten av dette og telefonnummeret til eier eller en stedsfortreder for eier.
2. Arbeidene må planlegges slik at de fører til minimal sjananse for øvrige beboere. Støyete arbeid må ikke pågå over lang tid.
3. Støyete arbeid kan kun finne sted mellom 07.00-18.00. Etter kl. 18.00 er det ikke lov med banking, saging, boring, pigging, osv.
4. Fellesområder skal ikke brukes til arbeid eller oppbevaring.
5. All tilgrusning av fellesområder, både ute og inne må rengjøres daglig ved arbeidsdagens slutt.
6. Dørpumper må ikke rives ut, dører skal ikke festes på noen måte, og inngangsdøren må aldri stå åpen uten tilsyn.
7. Parkering utenfor bygget er ikke tillatt, kommunale parkeringsplasser i området må benyttes.
8. Styret kan kreve en begrensning i varighet for støyete arbeid, dersom det vurderes at sjanansen for andre beboere blir vesentlig.
9. Enhver form for ekstra kostnader, inkludert rydding, ekstra vask og ekstra tidsbruk styret må bruke til å følge opp ved brudd på reglene, blir fakturert eier.
10. Alle skader på fellesområder som oppstår i forbindelse med prosjektet blir fakturert eier.

Signatur, seksjonseier

Som eier, er jeg kjent med reglene og pliktene som følger med dette oppussingsprosjektet.

Vedlegg 2: Søknad om nytt leieforhold, Husordensregler, Frognerkilen Boligsameie

Oppdatert ved ordinært årsmøte 24.03.2025

Alle nye leieforhold må forhåndsgodkjennes for leiekontrakt inngås. Skjemaet skal benyttes og alle relevante felt må fylles ut. Styret kan kreve at en seksjon, dersom det er rimelig grunn, benytter seg av et utleieselskap i forbindelse med leieforholdet. Leieforhold som ikke er godkjente regnes som ugyldige, og nøkler må ikke gis ut for styret har godkjent leieforholdet.

§9 Utleie (Sameiets vedtekter)

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Sameier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, for leietaker har forpliktet seg å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet a sameiermøte og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, navnet på samtlige medlemmer av husstanden, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Styret må også oppdateres fortløpende dersom husstand får flere medlemmer.

 Registrering gjelder: Seksjon: Garasje plass: Reg.nr. ved utleie garasje:
 Tlf: Epost:
Seksjonseier:

Leietaker/leietakere: (samtlige medlemmer av husstanden)	1		
	2		
	3		
	4		

 Egen adresse ved utleie av seksjon:
 Utleieselskap med kontaktinfo:

 Varighet av leieavtalen: Fra: Kjøledyr: Antall:
 Til: Dyr/rase:
Seksjonseier:

Jeg bekrefter at jeg er kjent med vedtektene om utleie, og om mine forpliktelser som seksjonseier når det gjelder utleie

Seksjonseier Seksjonseier **Leietaker:**

Jeg bekrefter å være kjent med mine forpliktelser som leietaker, at jeg har lest og forstått husordensreglene
 Alle endringer i husstandsmedlemmer eller brukere av garasjeplassen må meldes til utleier for endringene finner sted.
 Fremleie av garasje plass i fellesgarasjen er strengt forbudt.

Leietaker 1 Leietaker 2 Leietaker 3 Leietaker 4
 Leieforholdet godkjent av styret: Dato:
 Signatur:

Utfylt og signert skjema sendes på mail til: (E-POST) eller legges i postkassen til styreleder

Vedlegg 3, Søknad om inn- og utflytting, Husordensreglene Frognerkilen Boligsameie

Oppdatert ved ordinært årsmote 24.03.2025

Ferdigutfyllt skjema må sendes per e-post til styreleder.frognerkilen@bkafedrift.no for inn- eller utflytting finner sted.

Styret kan kreve stans i flyttingen dersom reglene ikke følges.

Seksjon:		Inn-eller utflytting:		Eiers navn:	
----------	--	-----------------------	--	-------------	--

Dato for flytting(fra-til):	
-----------------------------	--

Info om selskap som benyttes:

Selskapet navn:	
Kontaktperson:	
Telefon:	
Epost:	

Husordensregler i forbindelse med inn- og utflytting:

1. Det påløper et innflyttingsgebyr pålydende 2500,- i tillegg til et utflyttingsgebyr pålydende 2500,-. Disse regnes som et bidrag for slitasje på fellesområdene, som settes på et eget konto for vedlikehold.
2. Ekstra skader som oppstår blir fakturert eier. Vi ber derfor eiere følge opp tett, for å unngå dette.
3. Dører må ikke festes, dørpumper må ikke rives ut og inngangsdøren må aldri stå åpen uten tilsyn.
4. Gjenstander må ikke oppbevares i fellesområdene.
5. Blomsterpotter som flyttes på for å gjøre plass til flyttebil må settes tilbake på plass.
6. All rot og tilgrising må ryddes/vaskes innen dagens slutt.

Signatur, eier

Jeg er kjent med reglene og pliktene i husordensreglene i forbindelse med innflytting og utflytting.

Vedlegg 4: Regler om ventiler i egen seksjon, Husordensreglene Frognerkilen Boligsameie

Oppdatert ved ordinært årsmote 24.03.2025

For oppnå tilfredstillende lufttilførsel og luftkvalitet i alle seksjoner, er det viktig at samtlige beboere følger følgende punkter:

1. Alle friskluftsventiler i stue og soverom skal være åpne.
2. Det må aldri stappes gjenstander, annet enn godkjente filter i friskluftsventilene.
3. Avtrekksventilene på kjøkken og bad må være åpne, og ikke være tildekket.
4. Alle må ha kjøkkenventilasjon med fett- og kullfilter.
5. Ventilasjon tilkoblet systemet er ikke tillatt.
6. Det er ikke lov å ha leilighetsdøren åpen for å lufte mot oppgangen.
7. Regelmessig lufting via åpne vinduer er anbefalt.

Hver seksjon er ansvarlig for ekstra kostnader som oppstår i forbindelse med brudd på disse punktene.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Frognerkilen Boligsameie mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Karenslyst Alle 9B, Møtelokalene til Ikya klinikken..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Heather Blazevic, ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Styremedlem Espen Borg Torstenrud, ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 16 seksjonseiere. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 16 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Linn Borg Torstenrud signerer protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Styret har jobbet jevnt gjennom 2024 og behandlet et stort antall saker. Vi har avholdt flere styremøter, i tillegg til å holde løpende kontakt for å løse små og store utfordringer. Omfanget av klager fra beboere har vært større enn vanlig, og styret har forsøkt å løse disse optimalt.

Vi valgte fysisk møte fremfor digitalt i år, slik at flest mulig kan samles, komme med gode forslag til dagens utfordringer, og bli kjent med hverandre, siden det er mange nyinnflyttede eiere.

Planene for 2025 kan leses under saker fra styret.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Godkjent. Styret får kr 95.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 HUSORDENSREGLENE

Styret opplever større utfordringer enn tidligere år på visse punkter, og har derfor valgt å gjøre om på husordensreglene, for å imøtekomme disse på en klar og tydelig måte. Vi legger derfor til 4 vedlegg, for å sikre at standarden i bygget holdes høyt, og for å sikre at kostnader påført av noen få ikke blir påført resten av sameiet. Forslag til den redigerte versjonen inkludert vedlegg er lagt ved.

Vedtak:

Resultat etter avstemming i beslutningssak

Antall for: 15
Antall mot: 1
Antall blankt: 0

Totalt antall stemmer: 16

Husordensreglene ble godkjent

5.2 NØKLER

Vi er generelt fornøyde med Ilog nøklene, men ser på mulighetene for å gjøre disse mer brukervennlige ved å installere åpnere der man kan tæppe nøklene fremfor å vri dem. Vi kommer tilbake til dette senere i år. Vi minner om viktigheten av at alle tar godt vare på sine nøkler, og melder inn tapte nøkler umiddelbart.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.3 OPPUSSING AV FELLESOMRÅDER

Etter 45 år med oransje teglfliser, som kan ha vært populært ved tidligere tiår, er tiden inne for en oppgradering som er i takt med året 2025. Slitasjen og skader fra den siste tidens oppussingsprosjekter, innflyttinger og utflyttinger har også bidratt til et behov for å friske opp. Styret har hatt flere befaringer og venter på tilbud fra flere selskaper for følgende:

-Hjelpsparkling av mursten og fliser for å glatte ut veggene i inngangspartiet, trappehuset og alle etasjer.

-Maling av alle vegger(i grått, slik som veggen ved inngangsdøren)

-Oppfriskning av gelender(som ble nymalt i sommer, men har fått mange nye skader siden da)

-Maling av alle fellesdører og karmar

Vi venter på flere tilbud, men vi regner med en kostnad på 500.000-600.000 kr.

Vedtak:

Resultat etter avstemming i beslutningssak

Antall for: 14
Antall mot: 2
Antall blankt: 0

Totalt antall stemmer: 16

Planer for oppussing ble godkjent

5.4 DRENERING OG FREMTIDIG VEDLIKEHOLD

I januar ble drenering av området rundt kjellerbodene utført. Prisen ble 369.000,-. Noe mindre arbeid med tørking, vask og ventilasjon måtte også utføres.

Sameiet må også være forberedt på utskifting av varmtvannsbeholdere og utbedring av tak i nær fremtid. Det er ikke sikkert at disse blir nødvendige i år, men behovet kan komme brått på, slik som drenering, og vi må være forberedt.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.5 KOSTNADER OG FINANSIERING AV DISSE

Drenering medførte en stor kostnad som reduserte sameiets kapital vesentlig. I 2024 vedtok styret å ikke øke felleskostnadene, men kreve inn 3 ekstra innbetalinger av felleskostnader i løpet av 2025. Første ekstra innbetaling var 1. mars og de neste to er planlagt 1. juni og 1. september.

Etter en gjennomgang av sameiets behov for å dekke kostnadene for drenering, økte faste kostnader (forsikring, Telenor, kommunale avgifter, osv.), oppussing av fellesområder og mulig vedlikehold, vurderer vi å øke lånet som ble tatt opp for vinduprojektet i 2023 med 1 million kroner. Dette vil medføre en estimert økning i felleskostnader på ca. 200,- per seksjon per måned, og vi vil da kansellere de to planlagte ekstra innbetalingene som er igjen.

Vi vil da sørge for at sameiets driftskonto har tilstrekkelig med kapital for å håndtere faste utgifter, og plassere resterende beløp etter oppussing av gangen på et eget konto som er øremerket viktig vedlikehold.

Vedtak:

Resultat etter avstemming i beslutningssak

Antall for: 14
Antall mot: 2
Antall blankt: 0

Totalt antall stemmer: 16

Fullmakt for låneopptak ble godkjent

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke til valg i år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Espen Borg Torstenrud er ikke til valg i år.

Vedtak:

Eline Lindsten ble valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Linn Borg Torstenrud fortsetter som varamedlem.

Vedtak:

Linn Borg Torstensrud og Adnan Blazevic ble gjenvalgt for 1 år.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Punktet utgår fordi årsmøtet i sameiet ikke lenger skal velge representanter til ABBLs generalforsamling.

Protokoll for Frognerkilen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Heather Rae Blazevic (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Linn Borg Torstenrud (sign.)	07.04.2025

SAMEIEVEDTEKTER

for

FROGNERKILEN BOLIGSAMEIE

(Endret på samei møte 22.04.91, 07.04.92, 19.03.97, 21.04.98, 07.04.99, 30.04.02, 21.03.06, 10.04.07, 07.04.08, 14.03.12, 09.03.17 og 18.03.19)

§1

Innledning

Frognerkilen Boligsameie, gnr. 212, bnr. 734 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 14.01.81 delt opp i 35 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Hver boligenhet har på samei møtet en stemme. Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier. 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 én bolig benevnes seksjon.

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 tomtanlegg 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 garasje i seksjon 43 av gnr. 212, bnr. 732 plikter å være medlem av Boligsameiet Olav Kyrresgt. 6 & 8 Garasjelag. Garasjen skal omsettes sammen med seksjonen.

§ 3

Rettslig disposisjonrett over seksjon

Eieren har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til skjøte og oppdelingsbegjæring. Overdragelse skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn.

§ 4

Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av samei møtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter samei møtet 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.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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 skje pr. post.

§ 5

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet saniterutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. 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 utskifting av sluk. 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.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdspliktent omfatter også den indre del av terrassen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

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

Unnlattelse 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 sameie.

Allt arbeid som påligger 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 godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser og varmepumpe m.m.

§ 7

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal, blant annet:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

§ 8

Fellesutgifter/Inntekter

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.

Desuten betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre, med basis i sameiebrøken.

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.

§ 9

Utleie

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

Seksjonseier 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, navnet på samtlige medlemmer av husstanden, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

§ 10

Forsikring

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader 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.

§ 11

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, 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. E eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboere etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter husordensreglene som er bilag til disse vedtekter, med de endringer som måtte bli vedtatt av sameiemøtet.

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

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 fravikelse av seksjonen før seksjonen er solgt, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12

Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Inkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder.

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 innkallingen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. EsL. § 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 tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Informasjon fra styret.
3. Godkjenning 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 valgkomité på 3 medlemmer.
8. Eventuell godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én 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.

På årsmøtet har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Blanke stemmer anses 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 andre ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i **fellesskap på mindre**

enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes 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 beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- b) endring i fordeling av felleskostnader
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
- d) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- e) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- f) oppløsning av sameiet,
- g) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- h) tiltak som går ut over seksjonseierens 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.

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

§ 14 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaformann og sekretær.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

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

§ 15 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

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 sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 16 Legalpant og 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 seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 100% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 17 Særlige bestemmelser

Det er ikke uten tillatelse fra styret anledning til å montere kjøkkenventilator med tilknytning til det eksisterende avtrekksanlegget.

§ 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, jfr. Eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

Plan- og bygningssetaten



Mark Arkitekter As
Hillevågsveien 101
4016 STAVANGER

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 21.02.2024
202305670 - 6 Hanna Aanensen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: OLAV KYRRES GATE 8 Eiendom: 212/734/0/0
Tiltakshaver: FROGNERKILEN BOLIGSAMEIE Søker: Mark Arkitekter As
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Saksnr.: 202305670-6

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FROGNERKILEN BOLIGSAMEIE, Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Ferdigattest - Olav Kyrres gate 8

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftninger av vinduer og balkongdører, mottatt 13.12.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305670			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan			1/11
Fasader			1/12

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningssetaten



CRUX ARKITEKTUR AS
Tromsøgata 5B
0565 OSLO

Saksnr.: 202103169-6

Side 2 av 2

Kopi til:
RISLØKKVEIEN 66 AS, Regnbueveien 10, 1405 LANGHUS

Deres ref.: Mathias Lovlie	Vår ref. (saksnr.): 202103169 - 6 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: John Philip Santillan	Dato: 18.08.2021
Adresse: OLAV KYRRES GATE 8		Eiendom: 212/734	
Tiltakshaver: RISLØKKVEIEN 66 AS		Søker: CRUX ARKITEKTUR AS	
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus		Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon	

Ferdigattest - Olav Kyrres gate 8 - Seksjon 4

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting sluk, rørgjennomføring, membran, branntetting i forbindelse med total rehabilitering av bad, mottatt 16.08.2021.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker



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



Oslo kommune


 PLAN- og
 BYGNINGSETATEN
 KART • PLAN • BYGGESAK

 Erik Böhler As
 Sandakerv. 110

0851 OSLO

 Aanerud, Kim Jarle
 Åsaveien 1A

0362 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880105708	95/83340

Deres ref.	Vår sakereh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	29. desember 1995

Arbeidssted : 212/0734 Olav Kyrres gate 8
 Byggherre : Erik Böhler As, Sandakerv. 110, 0851 OSLO
 Arbeidets art: OMBYGGING - BOLIGBYGG

 FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling Indre by

 Olvind Rooth
 Overingeniør

 Leif Oskar Solheim
 Avd. ing. II



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HØVEDSGATE 10 • OSLO 1 • N-0010

OH/SR

KOPI

Oslo, den
27. mai 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og store arbeider)

Arbeidssted
Olav Kyrresgt. 5 blokk 1,

Arbeidsart
Nybygg

Bygningen og
Dølgblokk

Byggherrens
J.F. Veritas-Huset, Postboks 300, 1322 Høvik

Byggherrens
Selvaagbygge, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshaver
G. Ing. Knut Monrad-Hansen, Selvaagbygge, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.
78/656

Ansvarshaverens
3071-81

Ovennevnte byggerarbeid er utført under forsegning. Ved den avsluttende sjekkingen ble det ikke funnet noen vesentlige stridigheter.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomter og gjelder ikke for installasjon av vann, avløpsnett, sentralvarmeanlegg, gas og elektrisitet.

For bygningsjefen

[Signature]
G. Enger



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakt.

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

23332800



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

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.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.
- Husk at også 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Olav Kyrres gate 8 0273 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 734, snr 4 (ideell andel 1/1) / Gnr 212, bnr 732 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

