EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260188
Addresse	Olav Kyrres gate 8		
Postnr.	0273	Sted	OSLO
Selgers navn	Abul Basher Kaosher		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

New bathroom mirror cabinet, change of lighting and cables.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

1) Change of the valves (hot and cold water) into the main pipe into the apartment, 2) Change of the kitchen sink tap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

1) faktura for 1, 2) faktura for 2 above

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet has upgraded with new windows (Stue, soverom) and door (to the terrace) in 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husvindu AS (husvindu.no)

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

1) Electrical work after electrical inspection (2020)2) New lightings in all room, changes of electrical switch and installation of mirror cabinet in the bathroom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura-8493: point 1 abovefaktura-16800 og Samsvarserklæring: point 2 above

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. se på faktura-8493 (VESTRE AKER ELEKTRO AS).

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 13.04.2026

Signert av *Abul Basher Kaosher*

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Olav Kyrres gate 8
0273 OSLO
Gnr./Bnr.: 212/734
Oslo kommune

Rapportdato: 15.04.2026
Befaringsdato: 09.04.2026
Referansenummer: 15081067

Areal

Leilighet
Bruksareal: 61 m² (BRA-i: 55 m²)

Totalt bruksareal: 61 m² (BRA-i: 55 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Rodrigo Peña
41279039

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.04.2026
Referansenummer	15081067
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0188
Hjemmelshaver/selger	Abul Basher Kaosher
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Abul Basher Kaosher
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	15.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Olav Kyrres gate 8
Postnummer/sted	0273 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	212/734
Seksjonsnr.	16
Tomt	Eiet tomt: 2820 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1980		

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

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1980. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av plast. Balkongdør med karmer av plast. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom ventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

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

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Innerdører	10	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	55	2		57	8
	Entré, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning, stue og innvendig bod.	Utebod			Balkong
Underetasje		4		4	
		Bod			
SUM	55	6		61	8
	Total bruksareal: 61 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder i leiligheten oppmålt til 2,36 meter på bad, og 2,39 meter i øvrige rom.

Adkomst via balkong til utebod på 2m² (BRA-E), inkludert yttervegg mellom leiligheten og boden.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i underetasje på 4m² (BRA-E).

Utgang fra stue til balkong på 8m² (TBA).

Leiligheten disponerer i tillegg en biloppstillingsplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert den 13.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende utskiftning av kjøkkenarmatur, datert den 14.11.2025. Fremlagt faktura vedrørende utskiftning av stoppekraner, datert 13.11.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt en stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført datert den 04.10.2025.

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Gulvstående servantinnredning. Speil med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er ikke mulig å inspirere, grunnet plassering av dusjkabinett. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.

Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

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

Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekraner er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert utenfor leiligheten.

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

Innvendig stoppekran

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

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	2.etasje	
TG 1	2.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stue/kjøkken er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Bygget har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning. Utvendige fasader av synlig murverk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 (fra byggeår). Balkongdør med karm/ramme av plast (fra 2023). Vinduer med karmer/ramme av plast (fra 2023).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming	
TG 2	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på balkongdør: Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskel/dørkarm. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 8m². Rekkverkshøyde er målt til 0,88 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av tre og betong. Gulvoverflater av synlig betong. Balkongen har utebelysning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

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

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

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

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

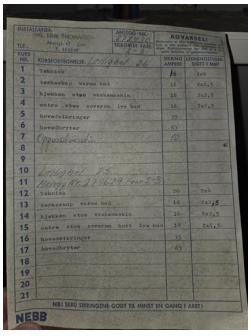
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

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





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

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

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.





Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

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

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

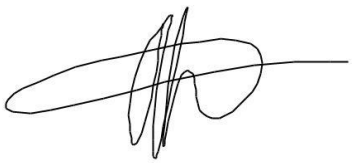
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

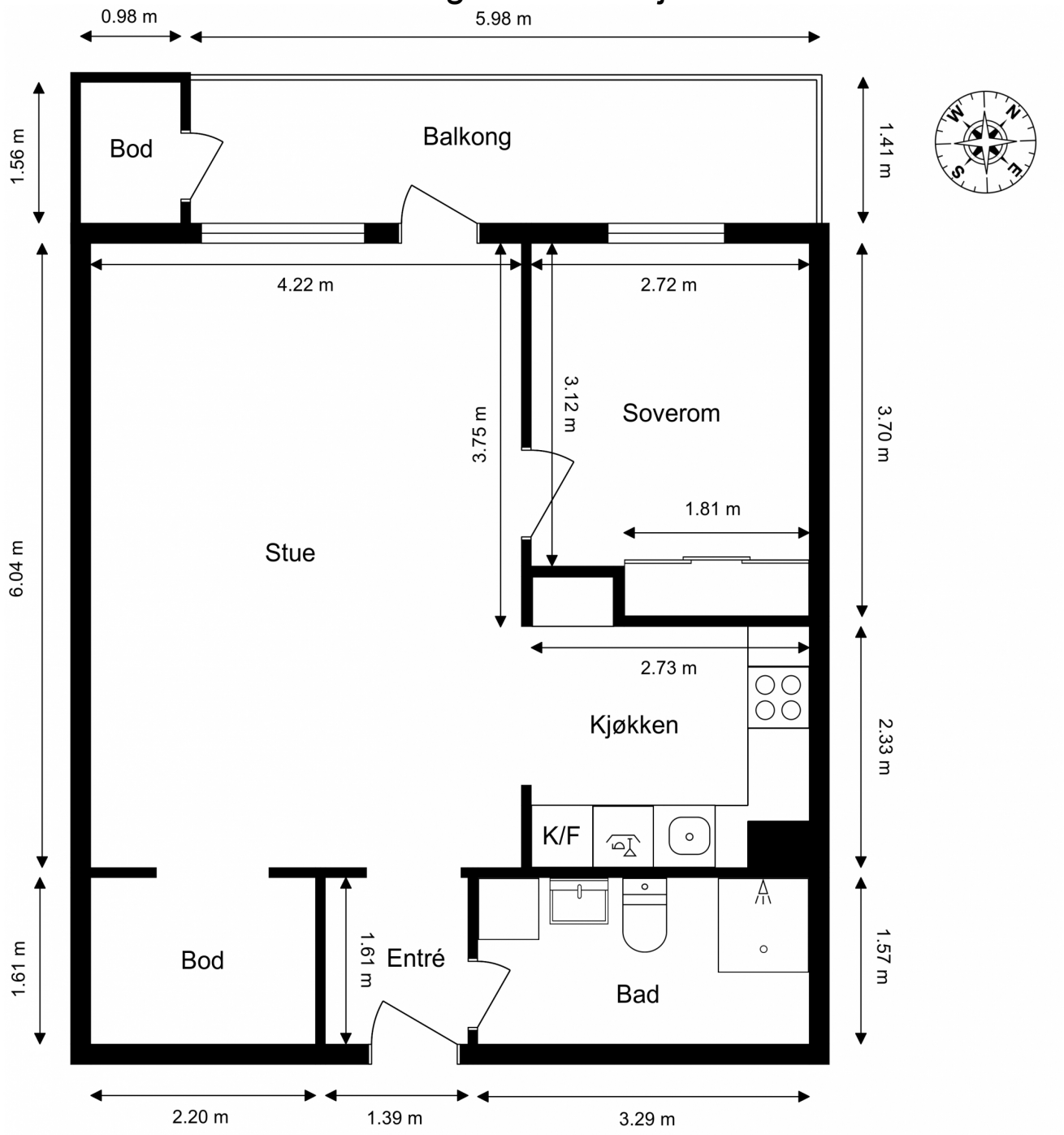


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41279039

Olav Kyrres gate 8, 0273 OSLO

Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15081067

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

SAMEIEVEDTEKTER

for

FROGNERKILEN BOLIGSAMEIE

(Endret på sameiemøte 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, 18.03.19 og 17.12.25.)

§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 eiendoms- andeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Hver
boligenhet har på sameiemøtet en stemme. Eier en organisasjon/institusjon el.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 tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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

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

Seksjonseiere som er eiere av 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 godkjennelse uten saklig grunn.

§ 4

Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet 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
Seksjonseiernes 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 sanitærutstyr, 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 utskiftning 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.

Vedlikeholdsplikgtent 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 brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse 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.

Alt 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 godkjennelse 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 bruksenhetene 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.
Dessuten 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 à kontobeløp til dekning av sin andel av felles-kostnadene. 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 godkjennelse, 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 forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 11
Kameraovervåkning

Sameiets uteområde og innvendige fellesarealer er overvåket av kamera(er). Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

§ 12
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 opp-fordringer, 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.

§ 13
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 innkallelsen 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. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
7. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer.
8. Eventuell godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 14
Årsmøtets myndighet

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

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

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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i ***fellesskap på mindre*** enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes,

kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

§ 15
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.

§ 16
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.

§ 17
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 seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/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.

§ 18
Særlige bestemmelser

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

§ 19
Tvister

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

§ 20
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.

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**
   Fellesarealer 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 forstyrres 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 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 hundeekskrementer 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.

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 før oppstart.
2. Ferdigutfylt, signert skjema må sendes på mail til styreleder.frognerkilen@bkafedrift.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 tidsrom for planlagt arbeid:

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

Selskap:	Planlagt arbeid:	Fagbrev:	Kontaktifo:

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 oppslagstavlen minimum 5 dager før planlagt oppstart. Nabovarselet må innholde 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 sjenanse 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 tilgrisning 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 oppussingsprosjketet.

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 felter 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 før styret har godkjent leieforholdet.

§9 Utleie (Sameiets vedtekter)

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Sameier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før 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:		Garasjeplass:	Reg.nr. ved utleie garasje:	
				Tlf:	Epost:
Seksjonseier:					
Leietaker/leietakere:	1.				
(samtlige medlemmer av husstanden)	2.				
	3.				
	4.				
Egen adresse ved utleie av seksjon:					
Utleieselskap med kontaktinfo:					
Varighet av leieavtalen:	Fra:		Kjæledyr:	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 garasjplassen må meldes til utleier før endringene finner sted.
Fremleie av garasjeplass 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 årsmøte 24.03.2025

Ferdigutfylt skjema må sendes per e-post til styreleder.frognerkilen@bkafedrift.no før 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:	
Kontakperson:	
Telefon:	
Epost:	

Husordensregler i forbindelse med inn- og utflytting:

1.Det påløper et innflyttingsgebyr pålydende 2500,- i tillegg til et utflyttingsgebyr pålydene 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 står 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 tilgrisning 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 årsmøte 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.

Frognerkilen Boligsameie

Ordinært årsmøte | 2026

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: tirsdag 31.03.2026 kl. 17:00
Sted: Møtested er ikke fastsatt

Høringsperiode: 25.03.2026 17:00 **Til:** 27.03.2026 23:59
Avstemmingsperiode: 31.03.2026 10:00 **Til:** 02.04.2026 23:59

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Heather Rae Blazevic ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Hedda von Krogh Samuelsen ble valgt som seksjonseier til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Uendret fra 2025: 94.500 til fordeling.

Forslag til vedtak: Styret får kr 94 500,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

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

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

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Frognerkilen Boligsameie. Frognerkilen Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

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

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heather Rae Blazevic
Styremedlem, Espen Borg Torstenrud
Styremedlem, Eline Lindsten
Varamedlem, Adnan Blazevic
Varamedlem, Linn Borg Torstenrud

7.1 Valg av styreleder

Heather Blazevic har fullført sin periode som styreleder. Stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Heather Blazevic ble gjenvalgt som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Espen Borg Torstenrud har fullført sin periode som styremedlem. Stiller ikke til gjenvalg.

Eline Lindsten har 1 år igjen av sin periode som styremedlem.

Peder Ruud Åtland, stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Peder Ruud Åtland ble valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Linn Borg Torstenrud og Adnan Blazevic har fullført sine perioder. Linn Borg Torstenrud stiller ikke til gjenvalg.

Adnan Blazevic stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Marte Stalsberg stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Adnan Blazevic og Marte Stalsberg ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

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

Med vennlig hilsen
Frognerkilen Boligsameie
Styret

Frognerkilen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Heather Rae Blazevic, OLAV KYRRESGT 8
Styremedlem, Espen Borg Torstenrud, Olav Kyrres gate 8
Styremedlem, Eline Lindsten, Olav Kyrres Gate 8
Varamedlem, Adnan Blazevic, OLAV KYRRESGT 8
Varamedlem, Linn Borg Torstenrud, Olav Kyrres gate 8

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 35 seksjoner. Selskapets navn er Frognerkilen Boligsameie med org.nr.: 990530831 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1427663

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Frognerkilen Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr XXXX

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra;

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har jobbet aktivt gjennom hele 2025. Det har blitt avholdt flere styremøter, i tillegg til at styret holder løpende kontakt via diverse kanaler for å håndtere saker og utfordringer som har dukket opp.

Styreleder har fulgt opp alle henvendelser fra beboere fortløpende, og har så godt som mulig sørget for rask handling der det har vært behov.

Vedlikeholdsoppgaver styret har brukt vesentlig tid på å følge opp er nevnt under neste punkt.

Styret har brukt mye tid på budsjettet for 2026. En stor utfordring er at flere faste kostnader har økt vesentlig mer enn KPI. For å unngå en høyere økning enn KPI, måtte vi ta noen grep. Styret valgte derfor å gjøre en endring i TV-tilbudet, slik at dette ble fjernet fra fellesskapets utgifter, noe som ga en stor besparelse. Bakgrunnen til dette valget var at en stor andel av seksjonene ikke benyttet seg av eksisterende TV-tilbud.

Styret ønsker å benytte anledningen til å minne om viktigheten av at alle bidrar til et godt bomiljø, både ved å følge husordensreglene, og å ta hensyn til naboene.

-Vi observerer dessverre at søppelrommet fremdeles blir brukt feil. Eksempler på dette er manglende bretting av store pappkartonger, manglende sortering(kartonger blir kastet fulle av isopor), at gjenstander som ikke skal kastes i søppelrommet blir kastet likevel (tepper, møbler, elektriske artikler, strykebrett, osv.), i tillegg til at nærmeste dunk blir overfylt, slik at poser ender opp på gulvet. Her må alle bidra, ellers får sameiet økte kostnader.

-Reglene for støy blir ikke alltid fulgt. I tillegg, selv om man legger ut nabovarsel, skal det ikke være så støyete at naboene ikke får sove. Mange jobber også i helgene og har rett til å ikke få sin nattesøvn forstyrret.

-Vi ønsker også å be alle om å kommunisere riktig leilighetsnummer med sine gjester, matbud, osv, slik at det ikke ringes på feil dørklokke midt på natten. I tillegg, har vi fått flere meldinger om at noen prøver å åpne dørene til leilighetene midt på natten, noe som er svært ubehagelig.

-Det er i tillegg viktig at røyking ikke forekommer til sjenanse for naboene. I tillegg, slår styret hardt ned på røyking av ulovlige substanser som kan være sjenerende for naboene. Dette gjelder i leiligheten, på balkongen og hagen. Samtlige beboere har rett til et sunt bomiljø, og helsefarlige partikler som flyter i luften i fellesområdene eller trenger inn i andre leiligheter tolereres derfor ikke.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

I 2025, har vi utført flere forbedringer i bygget:

-Drenering av kjelleren

-Beskjæring av mange trær i hagen, av sikkerhetsmessige årsak

-Utvidelse av kamerasystemet for å øke sikkerhetsnivået i bygget etter flere hendelser

-Totaloppussing av innvendige fellesområder

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Det har vært planlagt utskifte av varmtvannsbeholderne våren 2026 med to ekstra innbetalinger per seksjon. Til tross for beskjed fra flere fagfolk om at beholderne må skiftes, har en rørlegger som har ekspertise i varmtvannsbeholdere tatt en grundig sjekk, og funnet ut at de vi har potensielt kan holde i mange år til kun ved å reparere dem. Informasjonen styret har fått er at det også er en del feil med koblingen av rørene, noe som må utbedres. Dette betyr at den ekstra innbetalingen kan reduseres vesentlig. Mer info kommer.

Kommende 5-års periode

Når det gjelder kommende 5-års periode, er det sannsynlighet for at det blir behov for en oppgradering av balkongene. Treplankene holder på å bli slitte, det er mulig at membranen ikke er så tett som den skal være hos alle og styret ser på alternativer for moderne løsninger i fremtiden. En slik prosjekt er ikke akutt per i dag, men noe som bør planlegges i løpet av de neste årene. Per nå, vil vi foreta reparasjoner etter behov.

Vi utelukker ikke at det kan dukke opp andre behov, f. eks. med rørene, men det er ikke er kjent, akutt behov per i dag.

Styret i Frognerkilen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

Resultatregnskap Frognerkilen Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 356 803	2 117 100	2 646 000	2 709 322
Annen driftsinntekt	2	67 783	243 467	0	25 000
Sum inntekter		2 424 586	2 360 567	2 646 000	2 734 322
Kostnader					
Lønnskostnad	3	108 395	107 825	109 000	108 000
Kostnad lokaler	4	734 452	719 583	780 000	806 400
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	2 532	12 725	15 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	6	632 372	308 597	270 000	520 000
Periodisk vedlikehold	7	681 338	0	0	0
Annen driftskostnad	8	761 826	667 759	759 500	649 500
Sum kostnader		2 920 914	1 816 488	1 933 500	2 088 900
Resultat før finansielle poster		-496 327	544 079	712 500	645 422
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	18 262	10 852	5 000	4 000
Finanskostnad	10	301 997	279 088	285 000	287 733
Sum finansielle poster		-283 736	-268 236	-280 000	-283 733
Årsresultat		-780 063	275 843	432 500	361 689

Balanse Frognerkilen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		5 827	0
Andre fordringer	11	21 902	68 022
Sum fordringer		27 729	68 022
Bankinnskudd, kasse o.l	12	589 166	596 840
Sum omløpsmidler		616 895	664 862
Sum eiendeler		617 195	665 162

Balanse Frognerkilen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-3 968 307	-3 188 244
Sum egenkapital		-3 968 307	-3 188 244
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	4 505 480	3 761 600
Sum langsiktig gjeld		4 505 480	3 761 600
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 399	52 556
Forskudd innbetalinger		29 359	30 009
Annen kortsiktig gjeld	16	22 265	9 241
Sum kortsiktig gjeld		80 022	91 806
Sum gjeld		4 585 502	3 853 406
Sum egenkapital og gjeld		617 195	665 162

Frognerkilen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Heather Rae Blazevic	Eline Lindsten	Espen Borg Torstenrud
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 606 734	1 601 964	1 602 000	1 706 632
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	176 409	0	529 000	400 000
Avdrag ordinære lån	256 194	230 052	230 000	317 117
Renter ordinære lån	317 466	285 084	285 000	285 573
Sum	**2 356 803**	**2 117 100**	**2 646 000**	**2 709 322**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	5 750	2 500	0	0
Diverse inntekter	41 000	184 250	0	0
Tilkoblingsavgift el-bil	0	21 500	0	0
Strøm el-bil	21 033	27 717	0	25 000
Administrativt tillegg	0	7 500	0	0
Sum	**67 783**	**243 467**	**0**	**25 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	95 000	94 500	95 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	13 395	13 325	14 000	13 000
Sum	**108 395**	**107 825**	**109 000**	**108 000**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	30 930	0	0	31 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	360 424	332 129	378 000	380 000
Vaktmestertjenester	51 891	99 000	100 000	120 000
Lys, varme, energi	148 520	135 151	140 000	130 000
Renhold	111 779	69 432	72 000	70 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	14 891	64 997	70 000	24 400
Sommer- og vinterkostnader	16 017	18 874	20 000	51 000
Sum	**734 452**	**719 583**	**780 000**	**806 400**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	2 532	12 725	15 000	5 000
Sum	**2 532**	**12 725**	**15 000**	**5 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	485 356	152 060	100 000	80 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	26 080	80 671	120 000	425 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	120 936	45 866	50 000	15 000
Forsikringsskadesaker	0	30 000	0	0
Sum	**632 372**	**308 597**	**270 000**	**520 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	681 338	0	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	105 260	100 947	105 000	108 500
Honorar for juridisk bistand	0	23 906	20 000	0
Elektronisk kommunikasjon	6 951	0	0	7 500
Porto og andre forsendelseskostnader	2 793	2 687	3 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	257 421	228 218	245 000	120 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	384 897	308 317	382 000	405 000
Bank og kortgebyrer	3 073	3 184	2 000	3 000
Andre gebyrer	471	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	460	0	2 000	2 000
Sum	**761 826**	**667 759**	**759 500**	**649 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	878	2 282	0	0
Renter plasseringskonto	17 384	8 570	5 000	4 000
Sum	**18 262**	**10 852**	**5 000**	**4 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	301 997	279 088	285 000	287 733
Sum	**301 997**	**279 088**	**285 000**	**287 733**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	21 902	10 417
Andre kortsiktige fordringer	0	57 605
Sum	**21 902**	**68 022**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	389 359	314 003
Sparekonto Boligbanken	199 808	282 837
Sum	**589 166**	**596 840**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-3 188 244	-3 464 087
Fra årets resultat	-780 063	275 843
Sum annen egenkapital	-3 968 307	-3 188 244
Sum egenkapital	-3 968 307	-3 188 244

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 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	854 435	966 091
Gjeldsbrevlån	0	2 795 509
Gjeldsbrevlån	3 651 045	0
Sum	**4 505 480**	**3 761 600**

Det er stilt følgende pant: blanco lån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Oppusing/vedlikehold - Refinansiering	Rahabilitering fasade	Elbillading og rehab garasjeanlegg
Lånenummer:	**94907091451**	**94907068522**	**94907052774**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023	2019
Rentesats:	6.50 %	7.10 %	6.85 %
Betingelser:		Renter beregnes etterskuddsvis	Etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	04.06.2038	17.06.2025	07.11.2031
Opprinnelig lånebeløp:	3 741 584	3 000 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 795 499	966 091
Avdrag i perioden:	90 539	2 795 499	111 656
Opptak i perioden:	3 741 584	0	0
Lånesaldo 31.12:	**3 651 045**	**0**	**854 435**
Saldo 5 år frem i tid:	2 531 095	0	155 953

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907052774	19	26 442	502 398
	16	22 003	352 048
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907091451	19	112 987	2 146 753
	16	94 018	1 504 288

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	1
Påløpte renter	22 214	9 190
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	**22 265**	**9 241**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	573 056	549 653
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-780 063	275 843
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-239 488	-235 896
Årets endring disponible midler	-1 019 551	39 947
Disponible midler UB	536 873	573 056

Resultat og balanse med noter for Frognerkilen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Frognerkilen Boligsameie

Styreleder	Heather Rae Blazevic (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Espen Borg Torstenrud (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Eline Lindsten (sign.)	16.03.2026

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

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

Til årsmøtet i Frognerkilen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: V5IS8-GX3MK-9VEBC-9479M-178HL-99SGJ

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: V5IS8-GX3MK-9VEBC-9479M-178HL-99SGJ

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-17 18:37:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: V5IS8-GX3MK-9VEBC-9479M-178HL-99SGJ

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

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

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

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

Frognerkilen Boligsameie

Ordinært årsmøte | 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, Møtelokalene 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 nyinflyttede 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 fornøyde med Iloq 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.

Forslag til vedtak: 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:

-Helsparkling 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 karmer

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 øremerket 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
Egenskapital 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	Kristian Rekstad	Espen Borg Torstenrud
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	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
Vaktmestertjenester	99 000	90 000	96 000	100 000
Lys, varme, energi	135 151	133 284	170 000	140 000
Renhold	69 432	65 017	68 900	72 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	64 997	10 921	40 000	70 000
Sommer- og vinterkostnader	18 874	15 626	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
Forsikringsskadesaker	30 000	0	0	0
Sum	**308 597**	**3 421 269**	**160 000**	**270 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	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 konsulenttjenester	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 bomiljøtiltak	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**

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

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Rahabilitering fasade	Elbillading og rehab garasjeanlegg
Lånenummer:	**94907068522**	**94907052774**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2019
Rentesats:	7.10 %	7.35 %
Betingelser:	Renter beregnes etterskuddsvis	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
Påløpte 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
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-235 896	-174 597
Årets endring disponible midler	39 947	-2 943 848
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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: SWZSF-V5WLF-XV4FN-ZFXPE-X8WG0-GNT4V

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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: SWZSF-V5WLF-XV4FN-ZFXPE-X8WG0-GNT4V

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 Dokumentnøkkel: SWZSF-V5WLF-XV4FN-ZFXPE-X8WG0-GNT4V

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 sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

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**
   Fellesarealer 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 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 forstyrres 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 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 hundeekskrementer 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 sameiemøte 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 før oppstart.
2. Ferdigutfylt, signert skjema må sendes på mail til styreleder.frognerkilen@bkafedrift.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 tidsrom for planlagt arbeid:

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

Selskap:	Planlagt arbeid:	Fagbrev:	Kontaktifo:

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 oppslagstavlen minimum 5 dager før planlagt oppstart. Nabovarselet må innholde 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 sjenanse 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 tilgrisning 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 oppussingsprosjketet.

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 felter 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 før styret har godkjent leieforholdet.

§9 Utleie (Sameiets vedtekter)

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Sameier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før 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:		Garasjeplass:	Reg.nr. ved utleie garasje:	
				Tlf:	Epost:
Seksjonseier:					
Leietaker/leietakere:	1.				
(samtlige medlemmer av husstanden)	2.				
	3.				
	4.				
Egen adresse ved utleie av seksjon:					
Utleieselskap med kontaktinfo:					
Varighet av leieavtalen:	Fra:		Kjæledyr:	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 garasjplassen må meldes til utleier før endringene finner sted.
Fremleie av garasjeplass 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 årsmøte 24.03.2025

Ferdigutfylt skjema må sendes per e-post til styreleder.frognerkilen@bkafedrift.no før 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:	
Kontakperson:	
Telefon:	
Epost:	

Husordensregler i forbindelse med inn- og utflytting:

1.Det påløper et innflyttingsgebyr pålydende 2500,- i tillegg til et utflyttingsgebyr pålydene 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 står 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 tilgrisning 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 årsmøte 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 nyinflyttede 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 besluttningssak

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

Totalt antall stemmer:16

Husordensreglene ble godkjent

5.2 NØKLER

Vi er generelt fornøyde med Iloq 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:

-Helsparkling 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 karmer

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

Vedtak:
Resultat etter avstemming i besluttningssak

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 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 øremerket viktig vedlikehold.

Vedtak:
Resultat etter avstemming i besluttningssak

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

Frognerkilen Boligsameie

Ekstraordinært årsmøte | 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 Ekstraordinært 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 Ekstraordinært årsmøte i Frognerkilen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært 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 digitalt ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Frognerkilen Boligsameie

Det digitale årsmøte starter: onsdag 17.12.2025 kl. 10:00
Sted: Digitalt min side

Høringsperiode: Starter 17.12.2025 kl. 10:00 og slutter 19.12.2025 kl. 12:00
Avstemmingsperiode: Starter 22.12.2025 kl. 10:00 og avslutter 23.12.25 kl. 10:00

Digitalt ekstraordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Heather Blazevic

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Kasper J. Forsstrøm

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Eline Lindsten

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Kameraovervåkning

På bakgrunn av flere uønskede hendelser i bygget tidligere i år, valgte styret å utvide eksisterende kameraovervåkningssystem med kameraer i fellesarealene, inkludert etasjene 1-4, for å forebygge uønskede hendelser. Tiltaket har vist seg å være vellykket, og styret har ikke mottatt en eneste henvendelse siden utvidelsen. Datatilsynet har gitt beskjed om at utvidelsen må vedtektsfestes, og krever 2/3 flertall. Vi holder derfor et digitalt ekstraordinært årsmøte der hver seksjon har anledning til å stemme.

Styret foreslår at følgende paragraf legges inn under vedtektene som §11. Øvrige paragrafer flyttes ett hakk videre.

§11 Kameraovervåkning

"Sameiets uteområde og innvendige fellesarealer er overvåket av kamera(er). Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges"

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringen, samt utvidelse av kameraovervåkningssystemet godkjennes.

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

Med vennlig hilsen
Frognerkilen Boligsameie
Styret

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Frognerkilen Boligsameie onsdag 17.12.2025 kl. 10:00 - Digitalt min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styrelder Heather Rae Blazevic ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 16 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 2 fullmakter.
Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Eline Lindsten

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjent.

2. Kameraovervåkning

På bakgrunn av flere uønskede hendelser i bygget tidligere i år, valgte styret å utvide eksisterende kameraovervåkningssystem med kameraer i fellesarealene, inkludert etasjene 1-4, for å forebygge uønskede hendelser. Tiltaket har vist seg å være vellykket, og styret har ikke mottatt en eneste henvendelse siden utvidelsen. Datatilsynet har gitt beskjed om at utvidelsen må vedtektsfestes, og krever 2/3 flertall. Vi holder derfor et digitalt ekstraordinært årsmøte der hver seksjon har anledning til å stemme.

Styret foreslår at følgende paragraf legges inn under vedtektene som §11. Øvrige paragrafer flyttes ett hakk videre.

§11 Kameraovervåkning

"Sameiets uteområde og innvendige fellesarealer er overvåket av kamera(er). Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges"

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Vedtektsendringen, samt utvidelse av kameraovervåkningssystemet godkjennes.

Totalt antall stemmer: 15
Blankt: 2
For:11
Mot: 2

Protokoll ekstraordinært møte for Frognerkilen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Heather Rae Blazevic (sign.)	07.01.2026
Sekretær	Kasper Johansen Forsstrøm (sign.)	07.01.2026
Protokollvitne	Eline Lindsten (sign.)	13.01.2026

Nabolagsprofil

Olav Kyrres gate 8 - Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Karenslyst allé Linje 30	5 min 0.4 km
Nobels gate Linje 13	6 min 0.5 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	13 min 1.1 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	14 min 1.2 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	5 min 3.3 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	22 min 1.8 km
Bygdøy skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	5 min 2.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	8 min 3.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 3.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	22 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	24 min 2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

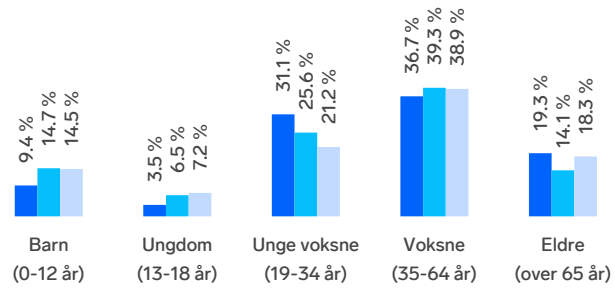
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 946	1 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 0.8 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 25 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Skøyen	7 min
Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	10 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

Sport

Ferd stadion Fotball	10 min 0.8 km
Oslo Tennisklubb Tennis	15 min 1.1 km
EVO Sjølyst	8 min
SATS Sjølyst	8 min

Boligmasse



- 1% enebolig
- 6% rekkehus
- 87% blokk
- 7% annet

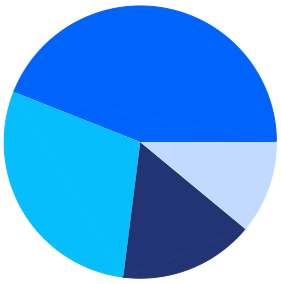
«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

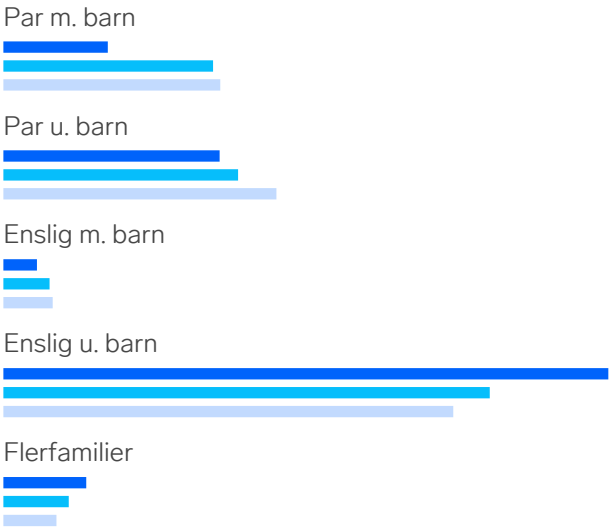
Tårnhuset	8 min
Boots apotek Skøyen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 44% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning



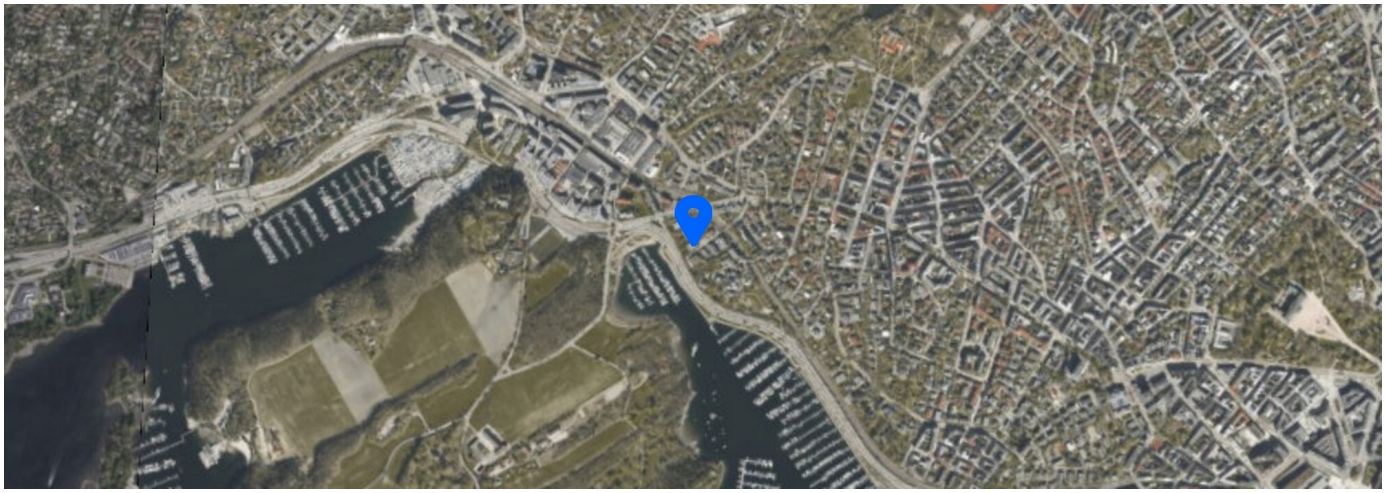
0% 58%

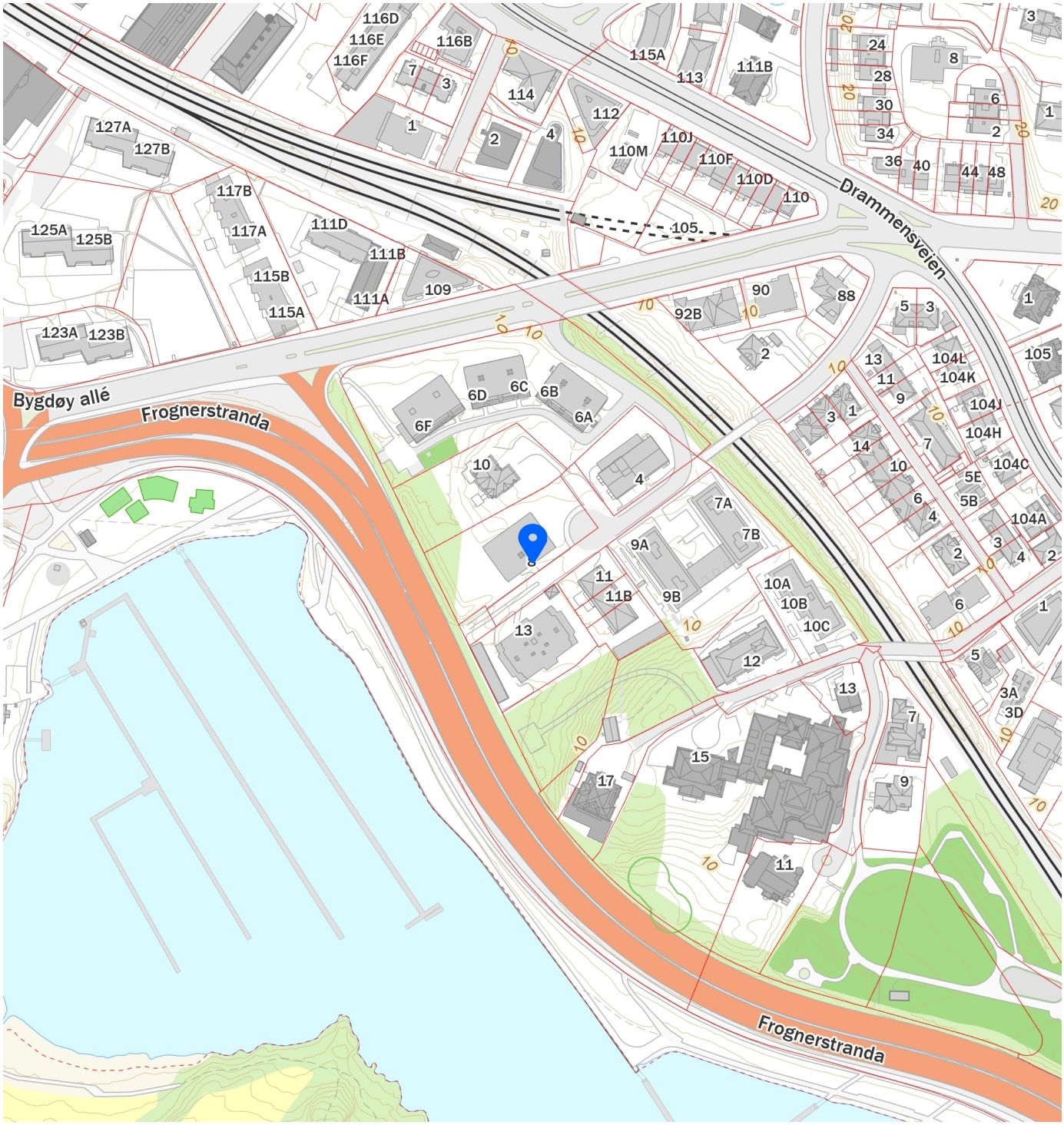
- Thune/Vigelandmuseet
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

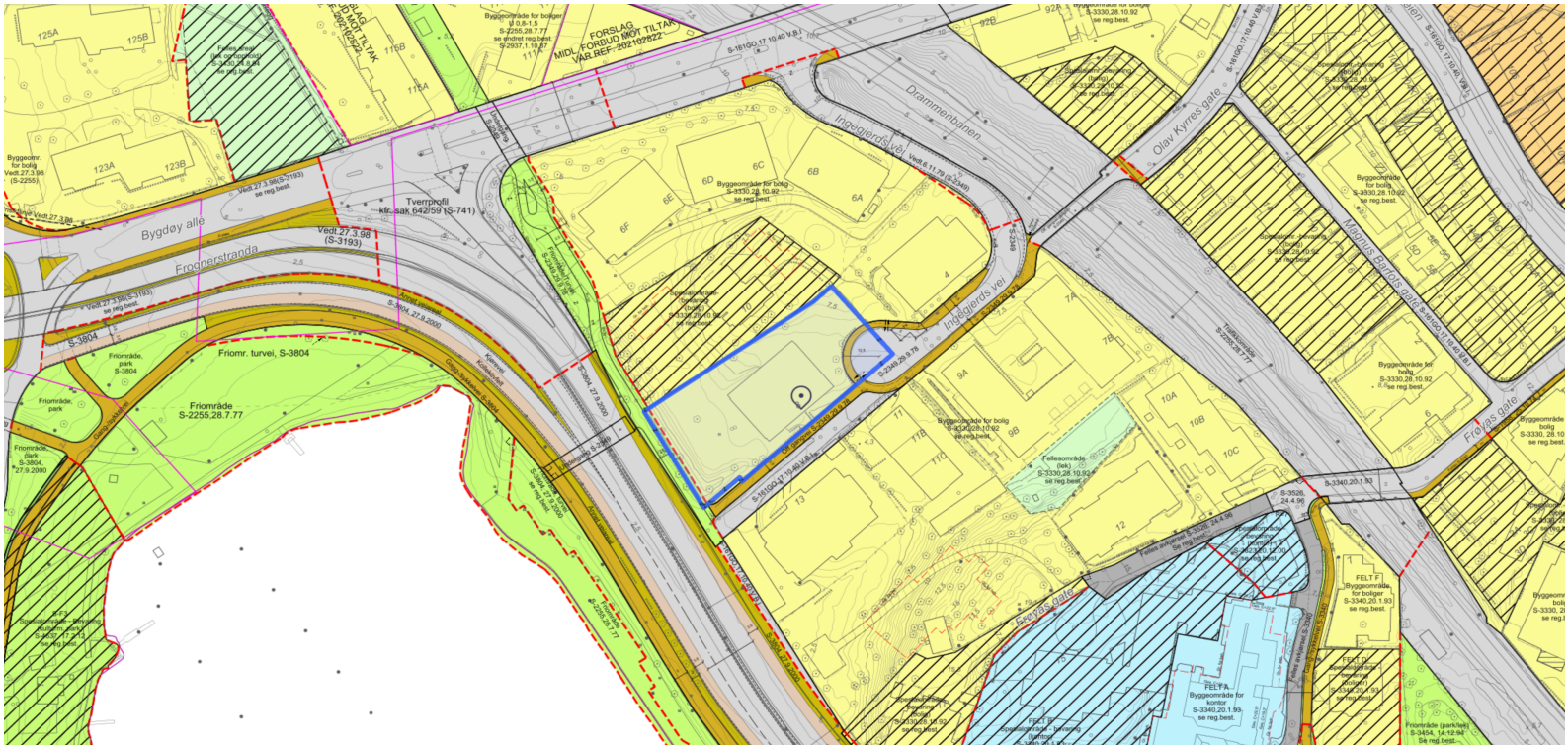
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

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


FORSLAG MIDL. FORBUD MOT TILTAK VAR.REF. 20210822
Drammenbanen
Ingegjerdsvei
Olav Kyres gate
Bygdøy alle
Frognerstranda
Tverrprofil kfr.sak 642/59 (S-741)
Vedt.27.3.98 (S-3193)
Friområde S-2255,28.7.77
Friomr. turvei, S-3804
Byggeområde for bolig S-3330,28.10.92 se reg.best.
Fellesområde (lek) S-3330,28.10.92 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-3340,20.1.93 se reg.best.
Fellesområde (lek) S-3340,20.1.93 se reg.best.
FELT A Byggeområde for kontor S-3340,20.1.93. se reg.best.
FELT B Spesialområde - bevaring bygninger S-3340,20.1.93 se reg.best.
FELT F Byggeområde for boliger S-3340,20.1.93 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-3330,28.10.92 se reg.best.
Friområde (park/lek) S-3454, 14.12.94 Se reg.best.

Oslo

S-2349

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Olav Kyrres gate - Frognerstranda - Bygdøy alle - Drammensbanen til boligområde m.m. (Bygdøy alle 94)

Vedtaksdato: 29.09.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801408
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V061179

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULER- INGSPLAN FOR KVARTALET OLAV KYRRES GATE - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLÉ - DRAMMENSBANEN - BOLIGOMRÅDE M.M.

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

§ 2. I byggeområdet for boliger kan det oppføres følgende bygninger:

Felt A	3 terrasserte blokker. Søndre blokk nordre halvdel skal være i 3 etasjer og den søndre halvdel av denne blokk skal være i 2 etasjer. De øvrige 2 blokker skal være i maks 4 etasjer.
Felt B	En blokk i maks 4 etasjer og maks. 2100 m2 brutto gulvflate.
Felt C	Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Ved brann kan det oppføres ny bebyggelse i maks. 2 etasjer med maks. 500 m2 gulvflate.

Med brutto gulvflate forstås brutto m2 gulv på alle etasjer hvor mer enn 1/3 av arealet er innredet til boligformål, samt brutto m2 boligflate for plan som ellers ikke er medregnet.
Feltenes avgrensning følger grenser for bebyggelse. Det tillates maksimalt 30% 2-roms leiligheter (ekskl.kjøkken, bad, etc.) resten skal være 3-roms eller større.

§ 3. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser under bebyggelsen i felt A tilsvarende 0,6 bilplass pr. 2-roms leilighet og 0,9 plass pr. familieleilighet. Biloppstillingsplassene er felles for alle boligene innenfor reguleringsområdet unntatt Olav Kyrres gate 4 og 10.
Tilsvarende parkeringsnorm gjelder også for eventuell ny bebyggelse på Olav Kyrres gate 10 (felt C).

§ 4. Før byggetillatelse gis, skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten ifølge paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Planen skal ta sikte på å bevare eksisterende vegetasjon. Det skal avsettes plass for støyskjerming mot Frognerstranda og Bygdøy Allé.

§ 5. Dersom bebyggelsen langs Bygdøy Allé oppføres separat, skal det sikres gangatkomst til Olav Kyrres gate.

§ 6. Felles avkjørsel er felles for Olav Kyrres gate 6 og 10

Oslo

S-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950532
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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