# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Frogner | Oppdragsnr. | 4250065 |
| Addresse | Olav Kyrres gate 6A | | |
| Postnr. | 0273 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Kristoffer Ottesen | | |
| Selgers navn | Dawan Wilairam | | |

### 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?**

11/23

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtind

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K O
D W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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

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

2 bad er totalrenovert i 2024.

**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 ved kopi:**

Byggmester Øyvind Johanssen gjorde tømrerarbeidet, Rørportalen gjorde rørleggerarbeider, Leif Runars la memran og fliser og Jonbekk Elektro gjorde alt elektrisk. All dokumentasjon foreligger.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Badene ble tatt fra grunn med ny avretningsmasse, varmekabler, membran, sluk og så videre. Gjort i henhold til forskrift.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Se forrige punkt. Sluk ble skiftet på begge bad.

**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:**

Nye varmekabler på begge badene, i tillegg til i gangen. Alle uttak i leiligheten, i tillegg til alle lys brytere er også nye.

**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:**

Jonbekk Elektro har gjort alle elektriske arbeider. All dokumentasjon foreligger.

## 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:**

Badene er som skrevet tidligere totalrenovert. Det har med det også blitt opprettet nytt rør-i-rør system.

**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:**

Ja, dette er utført av Rørportalen. All dokumentasjon foreligger.

**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:**

Alle vinduer, begge balkongdører, ytterdør og alle innerdører er byttet i 2024. Vinduene og begge balkongdørene er 3-lags glass. Vinduene på soverommene er i tillegg til å være 3-lags glass med tykkere glass som er ekstra støy isolerende.

**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:**

Byggmester Øyvind Johanessen har utført arbeidet. All dokumentasjon foreligger.

## 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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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:**

Absolutt alt nytt. Helt nytt sikringsskap, ledningsnettverk, varmekabler på begge bad og i gang, varmefolie i stue/kjøkken og hoved soverom, alle stikk kontakter, alle lysbrytere og alle termostater. Belysning i leiligheten styres med Plejd fra telefon.

**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:**

Jonbekk Elektro. All dokumentasjon foreligger.

**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?:**

Det var kontroll på det elektriske i hele sameiet sent 2024, et halvår etter totalrenovering var ferdig. Dette var gjennom sameiet.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Var ingen avvik.

## 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

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

Varmepumpe som for det meste er brukt som aircondition på sommer installert 2023. Alle luftventiler byttet av Byggmester Øyvind Johanessen i 2024.

**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:**

Byggmester Øyvind Johanessen utførte arbeider. All dokumentasjon foreligger.

**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

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

Vi installerte el-bil lader på vår garasjeplass i 2025. Dette ble gjort gjennom sameiets levarandør på el-bil lader.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Forklar:**

Rett elektro utførte arbeidet. All dokumentasjon foreligger.

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

## 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

**Beskrivelse:**

Eiendommen har ferdigattest.

## 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

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Dette er en leilighet hvor alt som kan renoveres har blitt renovert. Det er også dokumentasjon på alle arbeider, og med det påfølgende garanti fra de som har utført arbeidene.

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

| | |
|---|---|
| Dato | 17.04.2026 |
| Signert av | *Kristoffer Ottesen* |
| Signert av | *Dawan Wilairam* |

Initialer selger:
K O
D W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# HUSORDENSREGLER

**for**

## BOLIGSAMEIET FROGNERKILEN TERRASSE

(vedtatt på ordinært sameiemøte 15.05.91)
(Endret på ordinært sameiermøte 02.05.94, 25.04.95, 11.04.16, 23.03.17 og 18.06.2020)

**§ 1**

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

**§ 2**

Meldinger fra styret til beboerne vedrørende endringer eller tillegg til husordensreglene er å betrakte som midlertidige regler og som må endelig vedtas med 2/3 flertall på påfølgende sameiemøte.

**§ 3**

Henvendelser til styret om husorden eller saker som en vil ta opp med styret skal skje skriftlig.

**§ 4**

For å unngå å få uvedkommende i oppgangen skal alle dører alltid være låst. (Inngangsdører, dør til garasje samt garasjeport)

**§ 5**

Garasjeanlegget er ikke tillatt benyttet som lekeplass. Mindreårige barn skal være i følge med voksne.

**§ 6**

Lagring utenfor oppgangene, i trappeoppgangene, i garasje eller på fellesareal er ikke tillatt.

**§ 7**

Trappene i oppgangene skal vaskes minst en gang pr. uke. Vaskingen utføres i henhold til bestemmelser utferdiget av eierne i den enkelte oppgang.

**§ 8**

Takluke i trappehus skal være stengt i vinterhalvåret.

**§ 9**

Lufting fra leiligheten må ikke skje i oppgangene.

**§ 10**

Vasking av bil skal bare foregå nede på snuplassen.

**§ 11**

Motorsykkelkjøring på gangveien foran terrassene er ikke tillatt. Bilkjøring skal bare være tillatt for syketransport, invalidetransport, møbeltransport og for av og påstigning av bil. Parkering er kun tillatt i garasjeanlegg eller ute i Ingjerds vei.

**§ 12**

Terrassene må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for naboene. Terrassen er ikke lagerplass. I vinterhalvåret må sneen ryddes bort fra innerveggen for å hindre snesmelting med etterfølgende isdannelse. Dreneringsrenner må alltid holdes renset for nedfallet løv og annet avfall som kan stoppe til avløpsrøret. Hvis dette ikke utføres, blir eieren holdt ansvarlig for skade som måtte oppstå.

**§ 13**

Spyling av terrasse/veranda er ikke tillatt.

**§ 14**

Banking/risting av tepper skal bare utføres på anvist plass og kun på hverdager.
Banking/risting av tepper er ikke tillatt utført fra veranda eller terrasse.

**§ 15**

Klesvask kan kun henges ut på veranda/terrasse hvis der brukes tørkestativ som ikke er høyere enn kanten på rekkverket.

**§ 16**

De verandaer som har brannluker må ikke sperres med gjenstander som hindrer passasje.

**§ 17**

Beplantingen av balkongkassene skal være slik at det ikke er til sjenanse for naboen. Generelt så skal planter være på innsiden av kassens ramme. Ved klage kan styret pålegges eiere å klippe ned eller helt fjerne planter.

Det er ikke tillatt å mate fuglene på terrassene, da dette kan medføre skitt på terrassene under.

**§ 18**

Den enkelte eier/leieboer bes om å rydde bort eget fritidsutstyr og leker, slik at dette ikke blir liggende henslengt i oppganger eller fellesarealer.

**§ 19**

Om vinteren må alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet/ledningene ikke fryser.

**§ 20**

Det er ikke tillatt å holde dyr uten godkjenning fra styret. Det vil kunne bli gitt godkjenning til dyrehold når spesielle grunner taler for det, eller hvis samtlige eiere i samme oppgang sier seg enig. Søknad skal sendes styret og tillatelse skal gis skriftlig. Ved skriftlig klage til styret på dyrehold, vil styret kunne be om at dyr fjernes fra leiligheten.

Beboerne med husdyr skal respektere barnas lekeplasser, sandkasser etc., slik at disse stedene ikke blir forurenset. For hundehold gjelder forøvrig politivedtektene. Hunder skal alltid holdes i bånd på eiendommen. Hunder skal luftes utenfor eiendommen. Det må ikke legges ut mat til duer.

**§ 21**

Alt avfall pakkes inn før det kastes i søppelcontainerene. Følgende må ikke kastes: Varm aske, brennende gjenstander f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre ildsfarlige væsker.

**§ 22**

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å sette opp skilter, montere automater, parabolantenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

**§ 23**

Alle eierne plikter å delta på dugnad. Vår-, sommer- og høstdugnad. De som ikke møter blir belastet med ett fraværsgebyr. Fraværsgebyret fastsettes av styret.

**§ 24**

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir. (Uvedkommende ting, som f.eks. sanitærbind, bleier o.l. er forbudt)
Ved tette rør vil utgifter i forbindelse med "staking" samt leie av rørlegger, bli å belaste den som har forvoldet årsaken.

**§ 25**

Det henstilles til beboerne om å bruke sunn fornuft, hensyn og toleranse når det gjelder vanntapping, høylydt tale, bruk av radio, TV, musikkanlegg, musikkinstrumenter etc. Det skal generelt være nattero mellom kl. 2300 og kl. 0700. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet etter kl. 2300, skal de berørte naboer varsles på forhånd. Musikkinstrumenter hvor lyden også forplanter seg i gulv, (som piano), skal settes på lyddempere. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer.
Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

**§ 26**

Garasjeplass skal bare leies ut til beboerne i Olav Kyrresgt. 6 og 8.

**§ 27**

Bruk av trekullgrill på terrasse eller veranda er ikke tillatt.

**§ 28**

Kun firmaer godkjent av styret kan benyttes ved ettermontering av strøm til garasjeplass.

**§29**

Ved bruk av markise ved nedbør, og for å unngå at nedbør renner ned til etasjen under, så kan markisen maksimalt kjøres ut til glassrekkverket

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Olav Kyrres gate 6A, 0273 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**06.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-291874** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80820615** |
| Gårdsnummer<br>**212** | Bruksnummer<br>**732** |
| Seksjonsnummer<br>**30** | Bruksenhetsnummer<br>**H0202** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1980** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**119,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**105,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**5** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**193,00 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**193,00 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**20 265 kWh** |




# Olav Kyrres gate 6A, 0273 OSLO

## Detaljering

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

# Olav Kyrres gate 6A, 0273 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

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

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

## Ordinært årsmøte | 2025

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Frognerkilen Terrasse - Tirsdag 18.03.2025**

# REGISTRERINGSBLANKETT

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

# FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

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

# Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

## Til seksjonseiere og andre med møterett

## Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

**Tid:** tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00
**Sted:** Frogner Menighetshus Schafteløkken - Zahlkasserer Schafts Plass 1, 0267 Oslo - Røde Sal

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist velges som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist velges som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. Styret informerer

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 352.317.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Forslag til vedtak:** Styret får kr. 77.000 til intern fordeling.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Spyling og vasking av rør og avløp

Styret har fått inn et par tilbud for vasking og spyling av rør og avløp. Det har vært to firmaer på befaring og vi har fått kostnadsoverslag på ca NOK 150.000 fra begge for høytrykkrensing av hele avløpsnettet i alle og ut til det kommunale tilkoblingspunktet.

Styret anbefaler at vi går inn for et av de tilbudene fordelt over 3 år for å minske totalkostnaden for sameiet. Styret skal prøve å sikre minimal økning av prisen over de neste kommende 3 årene. Siste gang det ble foretatt avløpsrens var i 2018 og med anbefalt intervall på 5-7 år.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å akseptere ønsket tilbud.

## 6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 241.612. Det er lagt opp til en økning i felleskostnader på kr. 170 pr. måned fra 1. januar 2025.

## 7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Drasko Max Stamen Reitan
Styremedlem, Vesna Obradovic
Styremedlem, Scott Bjørn Danielsen
Styremedlem, Tone Hermansen
Varamedlem, Arun Kumar Sharma
Varamedlem, Lars Fredrik Turesson

### 7.1 Valg av styreleder

Drasko Stamen Reitan er på valg.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Tone Hermansen er på valg.

### 7.3 Valg av varamedlemmer

Arun Sharma og Lars Fredrik Turesson er på valg.

### 7.4 Valg av valgkomité

Marie Aly, Berit Fagerbakk og Berit Raaholdt er på valg.

### 7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Forslag til vedtak:** Styret fikk fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

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

Med vennlig hilsen

Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Styret

# BOLIGSAMEIET FROGNERKILEN TERRASSE
# INFORMASJON FRA STYRET FOR 2024

Styret har det siste året bestått av følgende personer:
Leder: Drasko Max Stamen Reitan
Styremedlemmer: Tone Hermansen, Vesna Obradovic og Scott Danielsen
Varamedlemmer: Fredrik Turesson og Arun Sharma
Valgkomite: Marie Aly, Berit Raaholdt og Berit Fagerbakk
Forretningsførsel og revisjon har vært utført av henholdsvis ABBL og KPMG.
Vi har siden forrige sameiermøte hatt 10 styremøter.

Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at utleie av seksjon skal godkjennes av styret og at utelatelse av dette kan medføre at utleie blir nektet.

Det har vært 4 salg av leiligheter i 2024.

I 2024 har styret fått utført følgende oppgaver:

1. Saken med OK8 ble avsluttet med et forlik i Forliksrådet hvor de i korte trekk får lov å bruke stien til garasjen mot at de bærer alle kostnader mht vedlikehold og reparasjoner og har all juridisk ansvar ved eventuelle skader, ulykker osv.
2. Felleskostnader ble økt til kr 5517 pr mnd (for de fleste)
3. Driftsresultat for 2024 ble lavere enn budsjettert slik at vi endte totalt sett i pluss selv med høye og delvis uforutsette kostnader for blant annet juridisk bistand.
4. Reparert tak på E-F. etter lekkasje i en bod pga kraftig nedbør.
5. Byttet drivere i 3 stk utelamper
6. Byttet låser på utgangsdøren i oppgang B samt flere reparasjoner låsbytte i porten mot Bygdøy Alle.
7. Inngått HMS avtale med ABBL slik at vi får forskriftsmessig oppfølging av alle årlige aktiviteter mht HMS og oppsyn av byggemassen og utearealene inklusive lekeplassen.
8. Fortsatt kontakten med nabo i OK10, for beskjæring av trær mot vår eiendom. Vi har tom også henvist til leverandør som kan gjøre denne jobben. Leverandøren så vidt oss bekjent har kommet med en pris til OK10 for arbeidet. Fortsetter i 2025
9. Inngått ny og bedre avtale for Kabel TV og Internett med T-We med bytte av gamle dekodere til nye der det var behov
10. Rehabilitert og malt garasjen og boden ved parkeringen. Taket ble også tettet i denne sammenhengen. Den store garasjedøren ble byttet ut med en mindre og vaktmesterboden fikk også en ny dør.
11. Vi kjøpte inn en del redskap og en ny høyttrykksspyler til sameiet da den gamle sluttet å virke.
12. Vi fikk byttet motoren og drevet til garasjeporten. Der hadde vi en reklamasjonssak gående lenge pga at det kom mange klager på den nye motoren som for svak for den tunge porten. Dette ble utbedret noen måneder senere og garasjeporten åpner og lukker seg som den skal.
13. Fått gjennomført 2 dugnader vår og høst med solid oppmøte. I den forbindelse er det innført mulighet til frivilling betaling av kr 300 til sameiets felleskonto for de som ikke kan delta på dugnaden.
14. Doble kontainere fra søppelrom ble fjernet tidlig i 2024 som et prøveprosjekt med sikte på å spare kr 60.000 i året. Det har med veldig få unntak vært et vellykket tiltak som vi ønsker å videreføre også i 2025.

15. Garasjevask og vask av søppelrom gjennomføres 2 ganger i året - vår og høst
16. Etter vedtak fra årsmøte i 2022 ble det i 2024 inngått avtale om IN-ordning hvor man 1 gang i året vil ha muligheten til å betale ut sin egen andel av fellesgjelda i sameiet.
17. Det har vært noen få tyverier i garasjen men ingen rapporterte innbrudd i leilighetene i 2024.
18. Vi har også hatt en del klager på parkering og støy i forbindelse med AirBNB utleie som styret har måttet håndtere i 2024.
19. For 2025 planlegger vi å starte med rensing og spyling av rør og avløp og har allerede innhentet tilbud fra flere leverandører (se egen sak)
20. Vi har innhentet tilbud vedrørende sliping og maling av søppelroms- og sykkelboddører og vil vurdere å hente inn tilbud for maling av oppgangene der det trengs.

Oslo, 14. februar 2025

For styret,

Drasko Stamen Reitan
Styreleder

# Resultatregnskap Boligsameiet Frognerkilen Terrasse, 2024

| | Note | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 2 922 480 | 2 783 376 | 3 073 000 | 2 339 200 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 237 456 | 84 228 | 48 000 | 794 624 |
| Sum inntekter | | 3 159 936 | 2 867 604 | 3 121 000 | 3 133 824 |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 79 870 | 76 447 | 80 000 | 87 000 |
| Kostnad lokaler | 4 | 1 146 702 | 1 171 181 | 1 412 000 | 1 230 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriale | 5 | 3 881 | 1 416 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 6 | 234 040 | 190 907 | 139 000 | 250 000 |
| Annen driftskostnad | 7 | 699 948 | 621 920 | 642 500 | 714 500 |
| Sum kostnader | | 2 164 441 | 2 061 871 | 2 273 500 | 2 281 500 |
| Resultat før finansielle poster | | 995 495 | 805 732 | 847 500 | 852 324 |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | 8 | 34 009 | 48 100 | 0 | 0 |
| Finanskostnad | 9 | 677 187 | 606 934 | 700 000 | 610 712 |
| Sum finansielle poster | | -643 178 | -558 834 | -700 000 | -610 712 |
| Årsresultat | | 352 317 | 246 898 | 147 500 | 241 612 |

# Balanse Boligsameiet Frognerkilen Terrasse, 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 | | 59 738 | 90 873 |
| Andre fordringer | 10 | 301 332 | 58 300 |
| Sum fordringer | | 361 070 | 149 173 |
| Bankinnskudd, kasse o.l | 11 | 1 771 773 | 1 531 716 |
| Sum omløpsmidler | | 2 132 843 | 1 680 889 |
| Sum eiendeler | | 2 133 143 | 1 681 189 |

# Balanse Boligsameiet Frognerkilen Terrasse, 2024

| | Note | Balanse 2024-12 | Balanse 2023-12 |
|---|---|---|---|
| **Egenskapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 12 | -6 817 810 | -8 173 229 |
| Sum egenkapital | | -6 817 810 | -8 173 229 |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 13, 14 | 8 606 559 | 9 746 016 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 606 559 | 9 746 016 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 327 679 | 71 785 |
| Forskudd innbetalinger | | 13 357 | 32 880 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 3 358 | 3 738 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 344 394 | 108 402 |
| Sum gjeld | | 8 950 953 | 9 854 418 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 2 133 143 | 1 681 189 |

Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Drasko Max Stamen Reitan<br>Styreleder | Scott Bjørn Danielsen<br>Styremedlem | Tone Hermansen<br>Styremedlem |

Vesna Obradovic
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 | 2 226 960 | 2 082 960 | 2 223 000 | 2 339 200 |
| Avdrag ordinære lån | 112 320 | 180 288 | 150 000 | 0 |
| Renter ordinære lån | 583 200 | 520 128 | 700 000 | 0 |
| **Sum** | **2 922 480** | **2 783 376** | **3 073 000** | **2 339 200** |

## Note 2 - Annen driftsinntekt

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| OK 8 inntekter | 38 730 | 27 626 | 28 000 | 28 000 |
| Strøm el-bil | 61 764 | 56 602 | 20 000 | 24 348 |
| Bidrag til dugnad | 900 | 0 | 0 | 1 000 |
| Renter og omkostninger IN-lån | 101 996 | 0 | 0 | 611 950 |
| Avdrag IN-lån | 34 066 | 0 | 0 | 129 326 |
| **Sum** | **237 456** | **84 228** | **48 000** | **794 624** |

## Note 3 - Lønnskostnad

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 70 000 | 67 000 | 70 000 | 77 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 9 870 | 9 447 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum** | **79 870** | **76 447** | **80 000** | **87 000** |

Ingen ansatte

## Note 4 - Kostnad lokaler

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Leie lokale og felleskostnader | 0 | 3 000 | 0 | 0 |
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 586 856 | 609 130 | 707 000 | 660 000 |
| Vaktmestertjenester | 336 100 | 315 000 | 350 000 | 305 000 |
| Lys, varme, energi | 156 253 | 168 231 | 250 000 | 170 000 |
| Renhold | 22 979 | 21 938 | 28 000 | 45 000 |
| Løpende drifts og serviceavtaler lokaler | 26 054 | 31 922 | 57 000 | 30 000 |
| Sommer- og vinterkostnader | 18 460 | 21 960 | 20 000 | 20 000 |
| **Sum** | **1 146 702** | **1 171 181** | **1 412 000** | **1 230 000** |

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Verktøy | 0 | 1 416 | 0 | 0 |
| Driftsmateriale | 3 550 | 0 | 0 | 0 |
| Rekvisita | 331 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **3 881** | **1 416** | **0** | **0** |

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 92 682 | 146 060 | 54 000 | 100 000 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 99 452 | 2 975 | 10 000 | 100 000 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 28 593 | 41 872 | 15 000 | 40 000 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | 0 | 0 | 60 000 | 0 |
| Forsikringsskadesaker | 13 313 | 0 | 0 | 10 000 |
| **Sum** | **234 040** | **190 907** | **139 000** | **250 000** |

## Note 7 - Annen driftskostnad

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Forretningsførerhonorar | 117 097 | 108 986 | 116 000 | 131 000 |
| Honorar for juridisk bistand | 57 600 | 0 | 15 000 | 2 000 |
| Møte, kurs, oppdatering o.l. | 9 500 | 0 | 0 | 0 |
| Porto og andre forsendelseskostnader | 4 006 | 3 316 | 6 000 | 5 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | 248 447 | 222 836 | 248 000 | 280 000 |
| Kontingent boligbyggelaget | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Forsikringspremie | 244 199 | 277 485 | 244 000 | 280 000 |
| Styre- og bedriftsforsamlingsmøter | 5 481 | 2 034 | 4 000 | 4 000 |
| Bank og kortgebyrer | 2 400 | 2 000 | 3 000 | 2 000 |
| Kostnader for bomiljøtiltak | 10 719 | 4 763 | 6 000 | 10 000 |
| **Sum** | **699 948** | **621 920** | **642 500** | **714 500** |

## Note 8 - Finansinntekt

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Renter på restanse | 2 069 | 162 | 0 | 0 |
| Renter plasseringskonto | 31 940 | 21 630 | 0 | 0 |
| Finansinntekt | 0 | 26 308 | 0 | 0 |
| **Sum** | **34 009** | **48 100** | **0** | **0** |

## Note 9 - Finanskostnad

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Renteutgifter langsiktig lån | 677 187 | 606 934 | 700 000 | 610 712 |
| **Sum** | **677 187** | **606 934** | **700 000** | **610 712** |

## Note 10 - Andre fordringer

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|---|---|---|
| Periodisering kostnader | 269 240 | 58 300 |
| Andre kortsiktige fordringer | 32 091 | 0 |
| **Sum** | **301 332** | **58 300** |

Kortsiktige fordringer

## Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|---|---|---|
| Bankinnskudd (driftskto) | 909 125 | 800 319 |
| Sparekonto Boligbanken | 862 648 | 731 398 |
| **Sum** | **1 771 773** | **1 531 716** |

## Note 12 - Egenkapital

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|---|---|---|
| **Innskutt egenkapital** | | |
| **Opptjent egenkapital** | | |
| **Annen egenkapital** | | |
| IB annen egenkapital | -8 173 229 | -8 420 127 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden | 2 339 | 0 |
| Fra årets resultat | 352 317 | 246 898 |
| UB annen egenkapital | -7 818 572 | -8 173 229 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden | -2 339 | 0 |
| Innbetalt IN i perioden | 1 003 102 | 0 |
| UB innbetalt andel IN lån | 1 000 763 | 0 |
| Sum annen egenkapital | -6 817 810 | -8 173 229 |
| Sum egenkapital | -6 817 810 | -8 173 229 |

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 | 8 606 559 | 9 746 016 |
| **Sum** | **8 606 559** | **9 746 016** |

Det er stilt følgende pant: Blanco lån

## Note 14 - Gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **OBOS-BANKEN AS** |
| Formål: | Diverse større vedlikehold |
| **Lånenummer:** | **98207789704** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 |
| Rentesats: | 7.14 % |
| Betingelser: | Etterskuddsvis |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2049 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 15 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 9 746 016 |
| Avdrag i perioden: | 1 139 457 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **8 606 559** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 7 828 034 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 |
| Innbetalt IN i perioden: | 1 003 102 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 2 339 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **1 000 763** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **9 607 322** |

## Gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207789704 | 43 | 200 153 | 8 606 579 |

## Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|---|---|---|
| Påløpte renter | 3 358 | 3 738 |
| **Sum** | **3 358** | **3 738** |

## Note 16 - Disponible midler

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|---|---|---|
| Disponible midler per 01.01 IB | 1 572 487 | 1 482 631 |
| Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 352 317 | 246 898 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -1 139 457 | -157 042 |
| Innbetaling IN lån | 1 003 102 | 0 |
| Årets endring disponible midler | 215 962 | 89 856 |
| Disponible midler UB | 1 788 449 | 1 572 487 |

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Frognerkilen Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Boligsameiet Frognerkilen Terrasse**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Drasko Max Stamen Reitan (sign.) | 18.02.2025 |
| Styremedlem | Tone Hermansen (sign.) | 17.02.2025 |
| Styremedlem | Scott Bjørn Danielsen (sign.) | 18.02.2025 |
| Styremedlem | Vesna Obradovic (sign.) | 16.02.2025 |

**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 Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Frognerkilen Terrasses 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

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



Penneo Dokumentnøkkel: VQ84A-YWIF6-2UCOE-0A5JF-PQISJ-ZNZOO

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.

KPMG AS

Svein Wiig
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VQ84A-YWIF6-2UCOE-0A5JF-PQISJ-ZNZOO

*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*
*2025-02-19 19:24:50 UTC*

*Penneo Dokumentnøkkel: VQ84A-YWIF6-2UCOE-0A5JF-PQJSJ-ZNZOO*

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.

# SAMEIEVEDTEKTER

**for**

# BOLIGSAMEIET FROGNERKILEN TERRASSE

(vedtatt på konstituerende sameiemøte 14.12.87,
med endringer av 01.06.89, 15.05.91, 26.05.92, 02.05.94, 25.04.95, 21.04.97,
23.04.98, 17.04.07, 22.04.08, 30.04.15, 23.03.17, 19.04.18, 03.04.2019, 18.06.2020 og 23.03.23)

## § 1
## Innledning

Olav Kyrres gate 6, gnr. 212, bnr. 732 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 29.11.91 delt opp i 49 ideelle eiendomsandeler, 48 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.
Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.
Hver boligenhet har på 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 boligsameiets 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 Olav Kyrres gate 6 & 8 Garasje. Garasjen skal omsettes sammen med seksjonen.

## § 3
## Disposisjon over seksjon

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

## § 4
## Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets 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 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.

Bruksretten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

Alle kostnader som påføres boligsameiet grunnet bruk av seksjonen og/eller endringer av seksjonen som berører boligsameiets fellesareal, blir å belaste den enkelte seksjonseier.

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

## § 5
## Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, vinduer, dører, 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 seksjonseieren selv har satt opp. Ved utskifting av ytterdør til leiligheten må seksjonseir ta kontakt med styret for å få opplysninger om anbefalt minimum brann- og støyklasse samt type dør. Innglassing av balkong, vedlikehold og utskifting av deler eller hele, er seksjonseierens ansvar.

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

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

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen. Renhold og vedlikehold av indre deler av terrassen og balkongen inkludert avløp, tak, vegger og gulv er seksjonseiers ansvar. Membran på terrasse er sameiets ansvar med mindre seksjonseier har lagt nytt gulv eller på annen måte dekket gulvet slik at membranen ikke kan kontrolleres.

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

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

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

## § 6
## Forandringer i boligen, antenne, markiser m.m.

Seksjonseieren må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, sette opp radio- og TV-antenne, parabol, endre på radio- og TV-uttaket i leiligheten, endre på porttelefonanlegget, sette opp markiser, varmepumpe m.m.

Det er ikke tillatt å legge nye permanente gulv på terrasse og balkong som hindrer inspeksjon av membran, altså det gulv som sameiet har etablert som standard gulv og normalt har vedlikeholdsansvar for. Som eks. vil da flislegging ikke være tillatt. Treheller, matter og andre ting som legges løst oppå gulvet anses ikke som permanent gulv så lenge det ikke er til skade for membranen under.

## § 7
## Boligsameiets 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.

Boligsameiet 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

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

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, 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 boligsameiets styre, med likt beløp på samtlige seksjoner.

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
## 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, jf. vedtektene § 21.

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

## §10
## Utleie

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

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

Seksjonseier må ikke drive korttidsutleie som er av et slikt omfang at det strider mot boligformålet.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Garasjeplass kan bare leies ut til beboere i Olav Kyrres gate 6 og 8. Styret i Olav Kyrres gate 6 skal informeres om forholdet og opplyses om navn og telefonnummer til leietaker.

## § 11
## Mislighold

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

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter 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, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

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

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

## § 12
## Årsmøtet

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Inkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig eller i e-post med minst 8 dagers, 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, jf. eierseksjonsloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som 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/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

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

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.
Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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.

4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.

5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7. Vedtektsendringer.

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

## § 13
## Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder er ett år og for styremedlemmer to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.
Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

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.

## § 14
## Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.

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

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

## § 15
## 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 boligsameiet seg panterett med kr 15.000,- 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.

Videre har sameiet ytterlig panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett.

## § 16
## Særlige bestemmelser

Felles ventilasjonsanlegg skal alltid være åpent og komfyrventilator skal ikke kobles til dette grunnet brannfare. For komfyr må det i stedet brukes egnet kullfilter.

Dekoder og modem utlevert ifm sameiets kabel- og internettavtale skal følge leiligheten ved eierskifte. Mangel vil medføre at tidligere eier må erstatte utstyret.

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

Kameraovervåking av fellesarealer kan finne sted i garasjeanlegg samt utenfor garasjeport og vaktmesterbod. Behov er begrunnet i økt sikkerhet for beboerne samt redusere faren for innbrudd og hærverk. Utvidelse av kameraovervåkingen skal voteres over på årsmøte.

## § 17
## Tvister

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

## § 18
## Vedtektsendring

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

## § 19
## Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Selveierleilighet**
**Olav Kyrres gate 6A**
**0273 Oslo**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 11 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 1 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Glenn A. Lislerud**
Dato: 24/04/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
glenn@bolavi.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:212, Bnr: 732 |
| Hjemmelshaver: | Kristoffer Ottesen & Dawan Wilairam Ottesen |
| Seksjonsnummer: | 30 |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | - |
| Byggeår: | 1980 |
| Tomt: | Fellestomt på 7.710 m² |
| Kommune: | 0301 Oslo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Kristoffer Ottesen & Dawan Wilairam Ottesen |
| Befaringsdato: | 16.04.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**OM TOMTEN:**
Tomten er opparbeidet med asfalterte gangarealer, plen og variert beplantning bestående av prydbusker. Det er etablert asfaltert adkomst frem til bebyggelsen.

**OM BYGGEMETODEN:**
Boligblokk oppført i betongkonstruksjon med etasjeskillere i betong. Yttervegger er utført i mur/betong, utvendig forblendet med teglstein og delvis kledd med plate-/pussede fasadeelementer.

Bygget har flatt tak, antatt tekket med papp eller membran. Balkonger er utført som utkragede konstruksjoner med dekker i betong, med rekkverk i glass og metall.
Vinduer og balkongdører er 3-lags isolerglass med malte karmer fra 2024.

Det er felles garasjeanlegg i kjeller med innvendig tilgang fra trapperom.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1980, og er i 2024 omfattende oppgradert med blant annet nye overflater, kjøkken, bad, tekniske installasjoner samt vinduer og dører. Boligen fremstår med moderne standard og gjennomgående gode materialvalg. Planløsningen er romslig og funksjonell, med to bad og gode oppholdsrom.

Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt med lite slitasje, men det er registrert enkelte forhold knyttet til ventilasjon som bør følges opp. Samlet sett vurderes boligen som moderne og innflyttingsklar, med behov for normalt vedlikehold.

**ANNET:**
OPPVARMING:
- Gulvvarme i gulv på alle rom utenom bod og 2 soverom
- Varmepumpe plassert i stue

BOD OG PARKERING:
- Egen garasjeplass i felles parkeringskjeller. Enkel tilgang og god størrelse på plass. 2,33 x 5,31 meter = 12 kvm
- Gjesteparkeringer

**DOKUMENTKONTROLL:**
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakke er ikke levert
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger: Slette malte vegger. Fliser på bad
Tak: Slette malte tak.
Gulv: Eik fiskebeinsparkett. Fliser på bad og i entré

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger informerer om følgende renovering i 2024:

- Godt over halvparten av gipsvegger byttet
- Endret planløsning
- Nye overflater
- 2 totalrenoverte bad
- Nytt kjøkken fra Strai med fronter i heltre
- Gulv avrettet i hele leiligheten med avrettningsmasse
- Nye gulv
- Gulvvarme i alle rom med unntak av sov 2 og 3, og bod
- Nye vinduer, innerdører, ytterdør og balkongdører
- Nytt VVS anlegg
- Nytt elektrisk anlegg
- Fjernstyrt belysning i hele leiligheten med Plejd

**FELLESKOSTNADER:**

5.689 kr pr mnd pr 17.04.2026. Nedbetaling av fellesgjeld og renter utgjør 1.452 kr på mnd av denne summen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 2.Etasje | 105 | | 8 | 15 |
| Bod på terrasser | | 4 | | |
| Bod i kjeller | | 2 | | |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 105 | 6 | 8 | 15 |
| SUM BRA | 119 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

**BRA-i:**

Entré, 2 bad, kjøkken/stue, 3 soverom, garderobe, bod

**BRA-e:**

Bod på balkonger, bod i kjeller

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MERKNADER OM AREAL:**

TAKHØYDER:

-Takhøyden i oppholdsrom er målt til ca 2,33 meter
-Takhøyder på bad er målt til ca 2,16 til 2,21 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

---

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

---

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

---

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Kristoffer Ottesen & Dawan Wilairam Ottesen

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Glenn A. Lislerud**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

---

24/04/2026

Glenn A. Lislerud

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## 1. Våtrom

### 1.1 Stort bad

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Det opplyses om at badet er totalrenovert i 2024.

Fliser på vegger og malt himling. Badet har servantinnredning med skuff og speilskap, vegghengt toalett, badekar, dusj, veggskap.
Det er plass tilkoblingsmulighter for vaskemaskin bak glassdør på bad. Mekanisk avtrekk i vegg som er koblet mot felles avtrekksvifte og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

**Merknader:**
-Dør og omramming er plassert i våtsone til servant og er ikke utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming
-Det er noe svakt trekk fra avtrekksventil i vegg. Se punkt 6.3

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

---

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under badekar og i dusj

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Det måles ledefall fra dør og mot sluk. Nedsenket dusjnisje har de fleste steder tilstrekkelig fall mot sluk.
Høydeforskjell fra topp sluk i dusj til topp flis ved dør er 3,4 cm, som er tilfredsstillende

---

**Merknader:**
-Fall på gulv rundt badekar er mindre enn anbefalt. Ved bruk/sprut fra badekar må det forventes at det blir liggende noe vann på gulv
-Et parti i dusjsone blir vann liggende mot vegg etter bruk. Dette vil skape misfarging over tid
-Nedsenket dusjnisje er på en side er noe under 10 mm som er kravet ved valgt fall løsning. Funksjonskravet vurderes likevel å være oppfylt
-Oppkant med membran ved dørterskel kan ikke kontrolleres uten demontering

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

Tettesjikt av smøremembran på vegger og gulv

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Selger har fremlagt FDV/dokumentasjon for produkter som er benyttet og arbeider er dokumentert utført av fagkyndig. Kriterier for at hulltaking kan unnlates anses som oppfylt og det er dermed ikke boret hull i konstruksjon mot våtrom.

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for full kontroll
-Sluk i dusj er type avlangt sluk og disse slukene har ingen synlig membran/mansjett som kan kontrolleres

Det er fremlagt kvittering på utførte arbeider med membran og fliser. Arbeider utført av Leif Runars AS

---

**Merknader:**

## 1.2 Mindre bad

**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Det opplyses om at badet er totalrenovert i 2024

Fliser på vegger og malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdør. Mekanisk avtrekk i vegg som er koblet mot felles avtrekksvifte og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

**Merknader:**
-Noe svakt trekk fra avtrekksventil i vegg. Se punkt 6.3

**TG 1** 1.2.2 Overflate gulv

©mstr.no



www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles godt fall på gulv utenfor nedsenk/dusjens nedslagsfelt. Nedsenket dusjnisje har de fleste steder tilstrekkelig fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,8 cm, som er tilfredsstillende.

---

**Merknader:**
-Sluk i dusj er plassert nærmere vegg en anbefalt
-Grunnet slukets plassering er det fra vegg noe svakt fall. Ved vanntest i dusj blir noe vann liggende på gulv etter bruk og vil kunne skape misfarging over tid
-Oppkant med membran ved dørterskel kan ikke kontrolleres uten demontering

**TG 1** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

Tettesjikt av smøremembran på vegger og gulv ved totalrenovering av bad i 2024

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Selger har fremlagt FDV/dokumentasjon for produkter som er benyttet og arbeider er dokumentert utført av fagkyndig. Kriterier for at hulltaking kan unnlates anses som oppfylt og det er dermed ikke boret hull i konstruksjon mot våtrom.

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, type sluk har ikke synlig mansjett/klemring som kan kontrolleres

Det er fremlagt kvittering på utførte arbeider med membran og fliser. Arbeider utført av Leif Runars AS

---

**Merknader:**

## 2. Kjøkken

**TG 1** 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2024 og type er Strai kjøkken.

Malte vegger og tak. Eik fiskebeinsparkett på gulvet. Kjøkkenet har underskap og høyskap, kjøkkenøy. Fronter er av heltre.
Kompositt benkeplate med nedfelt vask og Bora platetopp med integrert ventilator med kullfilter. Integrert Bauknecht kjølskap, Electrolux fryseskap, Siemens oppvaskmaskin, Siemens microovn og Siemens stekeovn.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår som nytt og funksjonelt, med lite slitasje etter bruk

---

**Merknader:**
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
Avvik vurdert i punkt 6.3 Ventilasjon

## 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

---

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv viser ingen unormal høydeforskjell eller tegn til svikt

GULV:
- Eik fiskebeinsparket

VEGG/HIMLING:
- Slette malte vegger

ANNET:
Alle innvendig overflater er pusset opp i 2024 og fremstår med liten slitasje.

Det må kunne forventes normale bruksmerker og sår etter oppheng

---

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, og innadslående funkjson. Det registreres datostempling fra 2024. Isolert ytterdør fra 2024.

Selger informerer om at vinduer på soverom er med ekstra støydemping

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

---

**Merknader:**

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

---

Inntrukket balkong mot sør på ca 15 kvm med utgang fra stue/kjøkken. På gulv er det lagt terrasebord. Gulv under terrasebord er ikke kontrollert.
Rekkverk i stål og frostet glass med en høyde på 98 cm som var tilfredstillende på oppføringstidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverk.
Det er egen bod ute på balkong på ca 2,6 kvm

Innglasset balkong som vender mot nord på ca 8 kvm med utgang fra soverom. På gulv er det lagt pvc-fliser. Gulv under pvc-fliser er ikke kontrollert.
Rekkverkshøyde måles til 95 cm som var tilfredstillende på oppføringstidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverk.
Det er egen bod ute på innglasset balkong på ca 1,4 kvm

---

**Merknader:**
-Gulv under pvc-fliser og terrassegulv er ikke kontrollert og det er ukjent tilstand på tettesjikt og fallforhold.
-Rekkverk har ikke tilstrekkelig høyde etter dagens forskrift, men er utført i henhold til forskrift som var ved oppføring. Lavt rekkverk øker risiko for fallskader.

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på lite bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekraner er plassert på samlestamme i rørskap
-Rørskap med dreneringsrør ut av rørskap. Dette røret er trolig lagt inn i felles dreneringshull under innebygget sisterne.
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Avløpslufting er ikke kjent. God avløpslufting av viktig for å unngå vakuum i rørsystemet og at farlige gasser slippes ut mot det fri
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

**Merknader:**
-Ved siden av servantinnredning på lite bad er det en inspeksjonsluke inn til sjakt. Denne er ikke mulig å komme til uten å demontere servantinnredning. Det er ukjent hva som er plassert bak luke. Det anbefales at det lages hull i siden på servantinnredning for å få tilgang til luke.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen bereder i leilighet

**Merknader:**

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk tilkoblet felles avtrekksvifte på begge bad. Kjøkken har koketopp med integrert ventilator med kullfilter.

-Selger informerer om at det er lagt opp strømtilførsel til begge avtrekksventiler på bad, slik at det er mulig å montere egen elektrisk avtrekksvifte hvis ønskelig.

**Merknader:**
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
-Det er noe svakt trekk i avtrekksvifter på begge våtrom. På stort bad er avtrekksventil plassert nærme dør og langt fra dusj og badekar.
Manglende avtrekk på våtrom kan skape fuktskader og dårlig inneklima. Det anbefales at det monteres elektriske avtrekksvifter på begge bad, noe selger opplyser at elektriker har lagt opp til slik at det er enkelt å bytte

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 02.05.2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1980

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2024

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang. Anlegget er lagt skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for nytt elektrisk anlegg i leilighet, datert 14.05.2024. Arbeider utført av Jonbekk Elektro AS.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Siste utførte kontroll er gjort 02.05.2024
-Det foreligger ingen pålegg om utbedringer av anlegg

---

**Merknader:**

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
- Det er gjort endringer fra opprinnelig planløsning i leilighet. Endringer gjelder de fleste rom, men innebærer i hovedsak endring fra oppholdsrom til oppholdsrom. Disse endringen er ikke søknadspliktig. Det er opparbeidet er bod i på ca 1 kvm som tidligere var en del av et soverom. Denne boden utløser krav om byggesøknad fra hoveddel til tilleggsdel
- Rekkverk på innglasset balkong er 95 cm og rekkverk på balkong er 98 cm. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm. Rekkverk var tilfredstillende etter krav som gjaldt ved oppføring. Lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker.

FERDIGATTEST:
- Ikke opplyst

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

## Takstmannens vurdering ved TG2:

### 6.3 Ventilasjon

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
-Det er noe svakt trekk i avtrekksvifter på begge våtrom. På stort bad er avtrekksventil plassert nærme dør og langt fra dusj og badekar.
Manglende avtrekk på våtrom kan skape fuktskader og dårlig inneklima. Det anbefales at det monteres elektriske avtrekksvifter på begge bad, noe selger opplyser at elektriker har lagt opp til slik at det er enkelt å bytte

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Frognerkilen Terrasse torsdag 19.03.2026 kl. 18:00 - Schafteløkken forsamlingslokale .

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm 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

**Vedtak:**
Tatt til orientering. Til stede var 9 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 4 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Kasper Johansen Forsstrøm.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**
Lars Fredrik Turesson skriver under protokoll.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

## 2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble godkjent.

# 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Vedtak:**
Styret får kr 80 000,- 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.

**Vedtak:**
Årsmøtet valgte Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Boligsameiet Frognerkilen Terrasse. Boligsameiet Frognerkilen Terrasse 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.

Boligsameiet Frognerkilen Terrasse 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. Saker fra beboere

## 6.1 Utskifting av låser / Innføre f. eks Defigo eller lignende

**Sak fra beboer Kristoffer Ottesen:**

Forslag om å skifte ut kodenøkler og gå over til nøkkel digitalt. Dette gjør det også enklere å slippe inn håndverkere eller vaskehjelp for de som har det uten å være tilstede i boligen.

Defigo er en vellkjent leverandør på en slik tjeneste.

**Vedtak:**
Forslaget ble nedstemt. Ikke vedtatt.

# 7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

**Vedtak:**
Styrets budsjett tatt til orientering.

# 8. Valg

## 8.1 Valg av styreleder

Drasko Stamen Reitan er på valg. Stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**
Drasko Stamen Reitan ble gjenvalgt for 1 år.

## 8.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer har fullført sin periode.

- Vesna Obradovic. Stiller til gjenvalg.
- Scott Bjørn Danielsen. Stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**
Vesna Obradovic og Scott Bjørn Danielsen ble gjenvalgt for 2 år.

## 8.3 Valg av varamedlemmer

Lars Fredrik Turesson og Kathy von Krogh er på valg. Stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**
Lars Fredrik Turesson og Kathy von Krogh ble valgt for 1 år.

## 8.4 Valg av valgkomité

Berit Fagerbakk, Joann Soro og Berit Raaholdt er på valg.

**Vedtak:**
Berit Fagerbakk, Joann Soro og Berit Raaholdt ble gjenvalgt for 1 år.

# Protokoll for Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Kasper Johansen Forsstrøm (sign.) | 19.03.2026 |
| Protokollvitne | Lars Fredrik Turesson (sign.) | 19.03.2026 |

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Frognerkilen Terrasse tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Frogner Menighetshus Schafteløkken - Zahlkasserer Schafts Plass 1, 0267 Oslo - Røde Sal.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Jan-Andre Fossby-Andersen ble valgt som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**
Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 17 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Jan-Andre Fossby-Andersen og Helge Sundquist.

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**
Berit Raaholdt ble valgt til å medundertegne protokollen.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. Styret informerer

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 352.317.

**Vedtak:**
Regnskapet ble godkjent.

# 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Vedtak:**
Forslag til vedtak: Styret får kr. 77.000 til intern fordeling.

Forslaget ble godkjent med 15 stemmer for og 2 stemmer mot.

# 5. Saker fra styret

## 5.1 Spyling og vasking av rør og avløp

Styret har fått inn et par tilbud for vasking og spyling av rør og avløp. Det har vært to firmaer på befaring og vi har fått kostnadsoverslag på ca NOK 150.000 fra begge for høytrykkrensing av hele avløpsnettet i alle og ut til det kommunale tilkoblingspunktet.

Styret anbefaler at vi går inn for et av de tilbudene fordelt over 3 år for å minske totalkostnaden for sameiet. Styret skal prøve å sikre minimal økning av prisen over de neste kommende 3 årene. Siste gang det ble foretatt avløpsrens var i 2018 og med anbefalt intervall på 5-7 år.

**Vedtak:**
Godkjent. Styret gis fullmakt til å akseptere ønsket tilbud.

# 6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 241.612. Det er lagt opp til en økning i felleskostnader på kr. 170 pr. måned fra 1. januar 2025.

**Vedtak:**
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

# 7. Valg

## 7.1 Valg av styreleder

Drasko Stamen Reitan er på valg.

**Vedtak:**
Drasko Stamen Reitan ble gjenvalgt for 1 år.

## 7.2 Valg av styremedlemmer

Tone Hermansen er på valg.

**Vedtak:**
Christina Brucker Finsal ble valgt inn som nytt styremedlem for 2 år.

## 7.3 Valg av varamedlemmer

Arun Sharma og Lars Fredrik Turesson er på valg.

**Vedtak:**
Lars Fredrik Turesson ble gjenvalgt som varamedlem for 1 år og Kathy von Krogh ble valgt inn som nytt varamedlem for 1 år.

## 7.4 Valg av valgkomité

Marie Aly, Berit Fagerbakk og Berit Raaholdt er på valg.

**Vedtak:**

Berit Fagerbakk og Berit Raaholdt ble gjenvalgt for 1 år og Joe-An Flores Azarraga Turesson ble valgt inn for 1 år.

## 7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Vedtak:**

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

Der ikke annet fremgår var alle vedtak enstemmige.

Møtet ble hevet kl. 19.47.

# Protokoll for Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Jan-André Fossby-Andersen (sign.) | 20.03.2025 |
| Protokollvitne | Berit Raaholdt (sign.) | 21.03.2025 |

# Nabolagsprofil

Olav Kyrres gate 6A

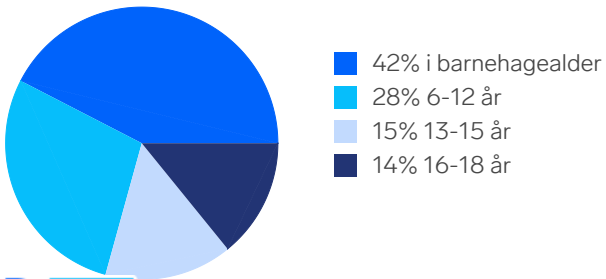
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Karenslyst allé<br>Linje 30 | 3 min<br>0.3 km |
| Nobels gate<br>Linje 13 | 6 min<br>0.5 km |
| Skøyen stasjon<br>Linje L1, RE10, R12, R13 | 12 min<br>1 km |
| Skøyen stasjon<br>Buss, flytog, tog, trikk | 13 min<br>1.1 km |
| Aker brygge<br>Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22 | 5 min<br>3.2 km |

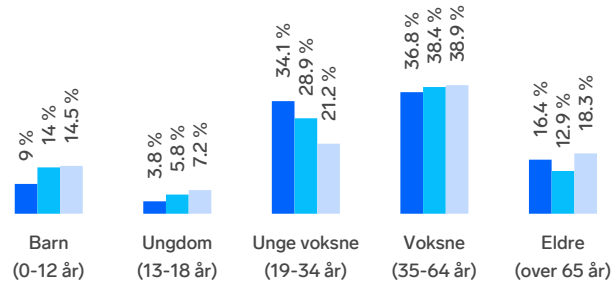
## Skoler

| | |
|---|---|
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>812 elever, 47 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Bygdøy skole (1-7 kl.)<br>291 elever, 15 klasser | 5 min<br>2.3 km |
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>611 elever, 35 klasser | 5 min<br>2.4 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 8 min<br>3.1 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser | 7 min<br>3.4 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 22 min<br>1.7 km |
| Oslo Handelsgymnasium<br>816 elever, 33 klasser | 24 min<br>2 km |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Frogner Rode... | 1 255 | 770 |
| Kommune: Oslo | 699 827 | 358 376 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Frognerkilen barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Vigelandsparken barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 11 min<br>0.8 km |
| Schafteløkken Menighets barnehage (1-...<br>24 barn | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

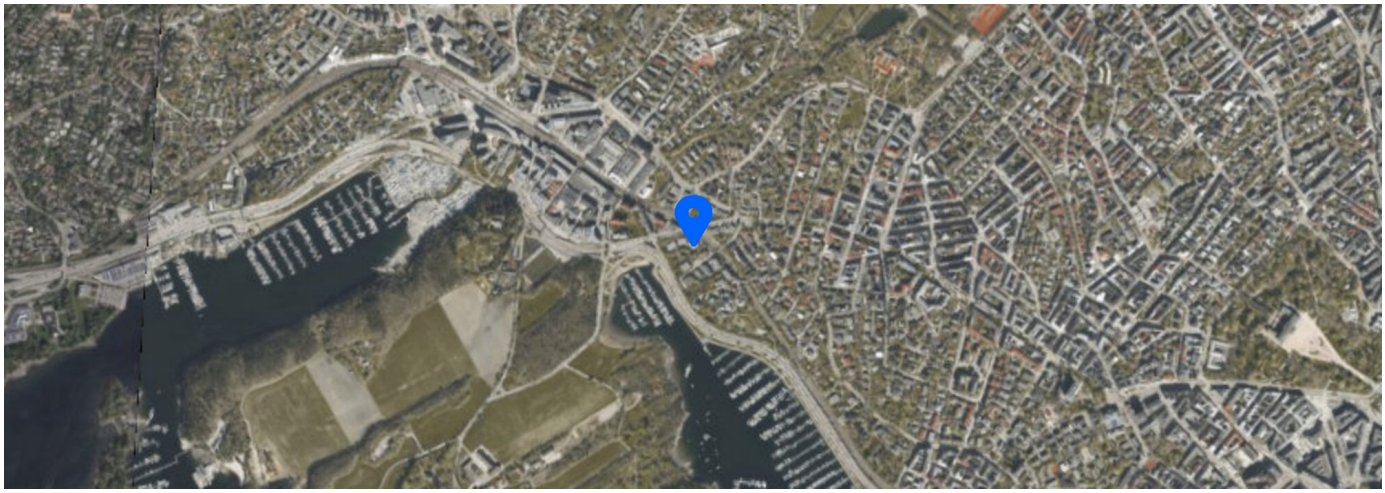
| | |
|---|---|
| Kiwi Skøyen | 5 min |
| Meny Skøyen | 8 min |

## Sport

| | |
|---|---|
| Ferd stadion<br>Fotball | 8 min<br>0.7 km |
| Oslo Tennisklubb<br>Tennis | 15 min<br>1.1 km |
| EVO Sjølyst | 6 min |
| SATS Sjølyst | 6 min |

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

# Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

## 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 Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

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

# Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

## Til seksjonseiere og andre med møterett

## Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

**Tid:** torsdag 19.03.2026 kl. 18:00
**Sted:** Schafteløkken forsamlingslokale

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. 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 godkjennes.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 80 000,- 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 Boligsameiet Frognerkilen Terrasse. Boligsameiet Frognerkilen Terrasse 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.

Boligsameiet Frognerkilen Terrasse 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. Saker fra beboere

## 6.1 Utskifting av låser / Innføre f. eks Defigo eller lignende

**Sak fra beboer Kristoffer Ottesen:**

Forslag om å skifte ut kodenøkler og gå over til nøkkel digitalt. Dette gjør det også enklere å slippe inn håndverkere eller vaskehjelp for de som har det uten å være tilstede i boligen.

Defigo er en vellkjent leverandør på en slik tjeneste.

**Forslag til vedtak:** Forslag om å skifte ut kodenøkler og gå over til nøkkel digitalt. Dette gjør det også enklere å slippe inn håndverkere eller vaskehjelp for de som har det uten å være tilstede i boligen.

Defigo er en vellkjent leverandør på en slik tjeneste.

**Styrets innstilling:** Styret takker for initiativet. Vi har vurdert lignende løsninger senest i fjor og konkludert med at det blir altfor kostbart å skifte ut låsesystemet på nåværende tidspunkt. I den forbindelse har vi mottatt tilbud for totalutskifting og oppgradering av alle låser på ca kr 300.000. Løsningen ble også vurdert som utilstrekkelig da det å bytte ut til digitale låser vil kreve strømkilde til alle låsesylindere. Dette evt kommer i tillegg.

Vi har heldigvis noen gode alternative løsninger via callingen allerede i dag som evt kan brukes til samme formål. Det oppgraderte callingsystemet har allerede en løsning hvor man via wifi kan fjernåpne inngangsdøren. Flere av beboere har den løsningen allerede og man står fritt til å oppgradere callingen til den denne varianten. Styret finner ellers forslaget som interessant og ønskelig ved en fremtidig oppgradering av hele nøkkelsystemet, men finner løsningen som altfor kostbar og upraktisk med tanke på hele kostnadsbildet og andre prioriterte oppgraderinger vi ser for oss de neste årene.

## 7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

## 8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Drasko Max Stamen Reitan
Styremedlem, Vesna Obradovic
Styremedlem, Scott Bjørn Danielsen
Styremedlem, Christina Finsal
Varamedlem, Kathy Von Krogh
Varamedlem, Lars Fredrik Turesson

### 8.1 Valg av styreleder

Drasko Stamen Reitan er på valg. Stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Drasko Stamen Reitan ble gjenvalgt for 1 år.

### 8.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer har fullført sin periode.

- Vesna Obradovic. Stiller til gjenvalg.
- Scott Bjørn Danielsen. Stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Vesna Obradovic og Scott Bjørn Danielsen ble gjenvalgt for 2 år. Stiller til gjenvalg.

### 8.3 Valg av varamedlemmer

Lars Fredrik Turesson og Kathy von Krogh er på valg. Stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Lars Fredrik Turesson og Kathy von Krogh ble gjenvalgt for 1 år.

### 8.4 Valg av valgkomité

Berit Fagerbakk, Marie Aly og Berit Raaholdt er på valg.

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

Med vennlig hilsen
Boligsameiet Frognerkilen Terrasse
Styret

# BOLIGSAMEIET FROGNERKILEN TERRASSE
# INFORMASJON FRA STYRET FOR STYREÅRET 2025/2026

Styret har det siste året bestått av følgende personer:
Leder: Drasko Reitan
Styremedlemmer: Christina Finsal, Vesna Obradovic og Scott Danielsen
Varamedlemmer: Fredrik Turesson og Kathy von Krogh
Valgkomite: , Berit Raaholdt, Berit Fagerbakk og Joann Soro
Forretningsførsel og revisjon har vært utført av henholdsvis ABBL og KPMG.
Vi har siden forrige sameiermøte hatt 11 styremøter.

Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at utleie av seksjon skal godkjennes av styret og at utelatelse av dette kan medføre at utleie blir nektet.

I 2025 ble det solgt totalt 5 leiligheter.

I 2025/2026 har styret fått utført følgende oppgaver:

1. Felleskostnader ble marginalt justert opp med kr 150 pr mnd. til kr 5569 pr mnd. (for de fleste)
2. For 2026 forventer vi en økning i fellesutgifter på ca. 4,1 % - det meste er allerede tatt.
3. Driftsresultat for 2025 ble i tråd med budsjettet slik at vi endte med overskudd. Samlet sett så har inntektene gått opp og utgiftene ned i 2025. Mer om dette under gjennomgang av den finansielle rapporten.
4. Styret har inngått HMS avtale med ABBL slik at vi får forskriftsmessig oppfølging av alle årlige aktiviteter mht HMS og oppsyn av bygningsmassen og utearealene inklusive lekeplassen.
5. Styret har ansatt Kessete Kifle på konsulentbasis til å foreta HMS kontroller sammen med ABBL samt foreta mindre reparasjoner i sameiet.
6. Styret har startet arbeidet med kartlegging av ideelle andeler i garasjeanlegget. Vi har oppdaget i fjor at det mangler eller er registrert feil eiere i grunnboken og at det sannsynligvis var andeler som aldri ble tinglyst etter utvidelsen i sin tid.
7. Fortsatt kontakten med nabo i OK10, for beskjæring av trær mot vår eiendom.
8. Byttet låser på utgangsdøren i oppgang A samt oppdatering og reparasjon av lås i porten mot Bygdøy Alle. Oppgang A hadde ikke adgang til å bruke porten mot BA pga feil programmering
9. T-We har Kabel TV og Internett og varslet økning med ca. kr 20.000 for i år. Styret vil ila 2026 sette i gang med å utredning av alternative kabelTV og Internett leverandører for å senke kostnadene.
10. Drevet til garasjeporten ble byttet ut. Generelt var det mindre feil og problemer med garasjeporten etter at motoren ble byttet ut.
11. Fått gjennomført 2 dugnader vår og høst med solid oppmøte selv i dårlig vær i november. Vi minner om mulighet til frivillig betaling av kr 300 til sameiets felleskonto for de som ikke kan delta på dugnaden.
12. Garasjevask og vask av søppelrom gjennomføres 2 ganger i året - vår og høst – gjennomført som avtalt.
13. Styret minner også om muligheten for IN-ordning hvor man 1 gang i året vil ha muligheten til å betale ut sin egen andel av fellesgjelda i sameiet.

14. Forsøkstiden med færre kontainere i alle søppelrom viste seg vellykket og styret vil fortsette denne ordningen også i 2026. Tiltaket sparer sameiet for ca. kr 58.000 i året.
15. Det har ikke vært rapportert tyverier i garasjen eller fra leilighetene i 2025 men det var noen tilfeller av hærverk blant annet i oppgang A.
16. Styret har fått inn noen, men generelt færre klager på ulovlig og urettmessig parkering og forstyrrende støy i 2025.
17. Årsmøte i 2025 vedtok rensing og spyling av rør og avløp og har allerede innhentet tilbud fra flere leverandører. Styret hadde brukt god tid og undersøkt saken grundig bl a ved å innhente flere uttalelser fra fageksperter om nødvendigheten til å foreta et slikt tiltak. Anbefalingen var å foreta stikkprøver noe som ble gjort i februar 2026.
18. Sliping og maling av søppelroms- og sykkelboddører ble også gjennomført i 2025
19. Styret har også innhentet flere tilbud og akseptert det beste tilbudet for maling av oppganger med forventet ferdigstillelse ila første halvår 2026.

Oslo, 21. februar 2026

For styret,

Drasko Stamen Reitan
Styreleder

# Resultatregnskap Boligsameiet Frognerkilen Terrasse, 2025

| | Note | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 2 339 558 | 2 922 480 | 2 339 200 | 2 435 000 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 843 712 | 237 456 | 794 624 | 846 485 |
| Sum inntekter | | 3 183 270 | 3 159 936 | 3 133 824 | 3 281 485 |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 87 857 | 79 870 | 87 000 | 91 280 |
| Kostnad lokaler | 4 | 1 245 813 | 1 146 702 | 1 230 000 | 1 274 000 |
| Leie maskiner, inventar o.l. | 5 | 1 000 | 0 | 0 | 0 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriale | 6 | 4 209 | 3 881 | 0 | 3 600 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 78 214 | 234 040 | 250 000 | 250 000 |
| Periodisk vedlikehold | 8 | 0 | 0 | 0 | 100 000 |
| Annen driftskostnad | 9 | 661 743 | 699 948 | 714 500 | 733 500 |
| Sum kostnader | | 2 078 835 | 2 164 441 | 2 281 500 | 2 452 380 |
| Resultat før finansielle poster | | 1 104 436 | 995 495 | 852 324 | 829 105 |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | 10 | 41 834 | 34 009 | 0 | 0 |
| Finanskostnad | 11 | 587 805 | 677 187 | 610 712 | 597 829 |
| Sum finansielle poster | | -545 971 | -643 178 | -610 712 | -597 829 |
| Årsresultat | | 558 465 | 352 317 | 241 612 | 231 276 |

# Balanse Boligsameiet Frognerkilen Terrasse, 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 | | 46 338 | 59 738 |
| Andre fordringer | 12 | 41 464 | 301 332 |
| Sum fordringer | | 87 802 | 361 070 |
| Bankinnskudd, kasse o.l | 13 | 2 198 395 | 1 771 773 |
| Sum omløpsmidler | | 2 286 197 | 2 132 843 |
| Sum eiendeler | | 2 286 497 | 2 133 143 |

# Balanse Boligsameiet Frognerkilen Terrasse, 2025

| | Note | Balanse 2025-12 | Balanse 2024-12 |
|---|---|---|---|
| **Egenskapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 14 | -6 060 506 | -6 817 810 |
| Sum egenkapital | | -6 060 506 | -6 817 810 |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 15, 16 | 8 272 715 | 8 606 559 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 272 715 | 8 606 559 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 43 058 | 327 679 |
| Forskudd innbetalinger | | 30 585 | 13 357 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 645 | 3 358 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 74 288 | 344 394 |
| Sum gjeld | | 8 347 003 | 8 950 953 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 2 286 497 | 2 133 143 |

Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Drasko Max Stamen Reitan<br>Styreleder | Scott Bjørn Danielsen<br>Styremedlem | Christina Finsal<br>Styremedlem |

Vesna Obradovic
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 | 2 339 558 | 2 226 960 | 2 339 200 | 2 435 000 |
| Avdrag ordinære lån | 0 | 112 320 | 0 | 0 |
| Renter ordinære lån | 0 | 583 200 | 0 | 0 |
| **Sum** | **2 339 558** | **2 922 480** | **2 339 200** | **2 435 000** |

## Note 2 - Annen driftsinntekt

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| OK 8 inntekter | 28 730 | 38 730 | 28 000 | 28 730 |
| Strøm el-bil | 76 499 | 61 764 | 24 348 | 80 000 |
| Bidrag til dugnad | 1 800 | 900 | 1 000 | 1 000 |
| Renter og omkostninger IN-lån | 606 404 | 101 996 | 611 950 | 604 171 |
| Avdrag IN-lån | 130 279 | 34 066 | 129 326 | 132 584 |
| **Sum** | **843 712** | **237 456** | **794 624** | **846 485** |

## Note 3 - Lønnskostnad

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 77 000 | 70 000 | 77 000 | 80 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 10 857 | 9 870 | 10 000 | 11 280 |
| **Sum** | **87 857** | **79 870** | **87 000** | **91 280** |

Ingen ansatte

## Note 4 - Kostnad lokaler

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Leie lokale og felleskostnader | 3 500 | 0 | 0 | 3 500 |
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 635 984 | 586 856 | 660 000 | 670 000 |
| Vaktmestertjenester | 218 352 | 336 100 | 305 000 | 230 000 |
| Lys, varme, energi | 154 524 | 156 253 | 170 000 | 170 000 |
| Renhold | 154 162 | 22 979 | 45 000 | 115 500 |
| Løpende drifts og serviceavtaler lokaler | 46 189 | 26 054 | 30 000 | 50 000 |
| Sommer- og vinterkostnader | 33 102 | 18 460 | 20 000 | 35 000 |
| **Sum** | **1 245 813** | **1 146 702** | **1 230 000** | **1 274 000** |

## Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Leie maskiner | 1 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **1 000** | **0** | **0** | **0** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Driftsmateriale | 3 662 | 3 550 | 0 | 3 000 |
| IT-tjenester | 547 | 0 | 0 | 600 |
| Rekvisita | 0 | 331 | 0 | 0 |
| **Sum** | **4 209** | **3 881** | **0** | **3 600** |

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 30 819 | 92 682 | 100 000 | 100 000 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 34 864 | 99 452 | 100 000 | 100 000 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 12 531 | 28 593 | 40 000 | 40 000 |
| Forsikringsskadesaker | 0 | 13 313 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum** | **78 214** | **234 040** | **250 000** | **250 000** |

## Note 8 - Periodisk vedlikehold

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Sum | 0 | 0 | 0 | 100 000 |

## Note 9 - Annen driftskostnad

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Forretningsførerhonorar | 130 980 | 117 097 | 131 000 | 135 000 |
| Honorar for juridisk bistand | -30 880 | 57 600 | 2 000 | 0 |
| Møte, kurs, oppdatering o.l. | 0 | 9 500 | 0 | 0 |
| Elektronisk kommunikasjon | 4 801 | 0 | 0 | 4 500 |
| Porto og andre forsendelseskostnader | 3 881 | 4 006 | 5 000 | 6 000 |
| Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv | 261 207 | 248 447 | 280 000 | 290 000 |
| Kontingent boligbyggelaget | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Forsikringspremie | 269 240 | 244 199 | 280 000 | 276 000 |
| Styre- og bedriftsforsamlingsmøter | 8 893 | 5 481 | 4 000 | 9 000 |
| Bank og kortgebyrer | 2 670 | 2 400 | 2 000 | 2 500 |
| Kostnader for bomiljøtiltak | 10 450 | 10 719 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum** | **661 743** | **699 948** | **714 500** | **733 500** |

## Note 10 - Finansinntekt

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renter på restanse | 0 | 2 069 | 0 | 0 |
| Renter plasseringskonto | 41 834 | 31 940 | 0 | 0 |
| **Sum** | **41 834** | **34 009** | **0** | **0** |

## Note 11 - Finanskostnad

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renteutgifter langsiktig lån | 587 805 | 677 187 | 610 712 | 597 829 |
| **Sum** | **587 805** | **677 187** | **610 712** | **597 829** |

## Note 12 - Andre fordringer

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| Periodisering kostnader | 24 192 | 269 240 |
| Andre kortsiktige fordringer | 17 272 | 32 091 |
| **Sum** | **41 464** | **301 332** |

Kortsiktige fordringer

## Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| Bankinnskudd (driftskto) | 644 730 | 909 125 |
| Sparekonto Boligbanken | 1 047 960 | 862 648 |
| Boligbanken Plasseringskonto 31+ | 505 705 | 0 |
| **Sum** | **2 198 395** | **1 771 773** |

## Note 14 - Egenkapital

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| **Innskutt egenkapital** | | |
| **Opptjent egenkapital** | | |
| **Annen egenkapital** | | |
| IB annen egenkapital | -7 818 572 | -8 173 229 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden | 17 785 | 2 339 |
| Fra årets resultat | 558 465 | 352 317 |
| UB annen egenkapital | -7 242 322 | -7 818 572 |
| IB innbetalt andel av IN lån | 1 000 763 | 0 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden | -17 785 | -2 339 |
| Innbetalt IN i perioden | 198 839 | 1 003 102 |
| UB innbetalt andel IN lån | 1 181 817 | 1 000 763 |
| Sum annen egenkapital | -6 060 506 | -6 817 810 |
| Sum egenkapital | -6 060 506 | -6 817 810 |

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 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

| | Balanse 2025-12 | Balanse 2024-12 |
|---|---|---|
| Gjeldsbrevlån | 8 272 715 | 8 606 559 |
| **Sum** | **8 272 715** | **8 606 559** |

Det er stilt følgende pant: Blanco lån

## Note 16 - Gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **OBOS-BANKEN AS** |
| Formål: | Diverse større vedlikehold |
| **Lånenummer:** | **98207789704** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 |
| Rentesats: | 7.28 % |
| Betingelser: | Etterskuddsvis |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2049 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 15 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 8 606 559 |
| Avdrag i perioden: | 333 844 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **8 272 715** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 7 466 222 |
| Andelssaldo 01.01: | 1 000 763 |
| Innbetalt IN i perioden: | 198 839 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 17 785 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **1 181 817** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **9 454 532** |

## Gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207789704 | 42 | 196 969 | 8 272 698 |

## Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| Påløpte renter | 645 | 3 358 |
| **Sum** | **645** | **3 358** |

## Note 18 - Disponible midler

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| Disponible midler per 01.01 IB | 1 788 449 | 1 572 487 |
| Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 558 465 | 352 317 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -333 844 | -1 139 457 |
| Innbetaling IN lån | 198 839 | 1 003 102 |
| Årets endring disponible midler | 423 460 | 215 962 |
| Disponible midler UB | 2 211 909 | 1 788 449 |

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Frognerkilen Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Boligsameiet Frognerkilen Terrasse**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Drasko Max Stamen Reitan (sign.) | 10.03.2026 |
| Styremedlem | Scott Bjørn Danielsen (sign.) | 09.03.2026 |
| Styremedlem | Vesna Obradovic (sign.) | 09.03.2026 |
| Styremedlem | Christina Finsal (sign.) | 10.03.2026 |

**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 Boligsameiet Frognerkilen Terrasse

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Frognerkilen Terrasse 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: 4MSFF-W1U69-50SXF-WHKF9-0O569-ZQQ7B

© 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: 4MSFF-W1U69-50SXF-WHKF9-0O569-ZQQ7B

*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*
*2026-03-10 17:24:53 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 4MSFF-W1U69-50SXF-WHKF9-0O569-ZQQ7B*

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.

# Valgkomiteens innstilling til sameiermøtet i 2026

På valg i år er:

Styreleder for 1 år

To styremedlemmer for 2 år

To varamedlemmer hver for 1 år

Valgkomitè for 1 år

Valgkomiteens innstilling er som følger:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Drasko Stamen Reitan (gjenvalg) | 1 år | Oppgang D |
| Styremedlem | Vesna Obradovic (gjenvalg) | 2 år | Oppgang C |
| Styremedlem | Scott Bjørn Danielsen (gjenvalg) | 2 år | Oppgang E |
| | | | |
| Varamedlem | Lars Fredrik Turesson (gjenvalg) | 1 år | Oppgang E |
| Varamedlem | Kathy von Krogh (gjenvalg) | 1 år | Oppgang B |
| | | | |
| Valgkomitè | Joann Soro | | Oppgang E |
| | Berit Fagerbakk | | Oppgang D |
| | Berit Raaholdt | | Oppgang C |

Oslo, 7. februar 2026

*Joann Soro*

*Berit Fagerbakk*

*Berit Raaholdt*