

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 990 000,-
Omkostn.: Kr 351 100,-
Total ink omk.: Kr 14 341 100,-
Felleskostn.: Kr 6 037,-
Selger: Fanny H. Fabricius Bye

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 183/192 kvm
Tomtstr.: 331.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 737
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1007250141

Carport med elbillader | Peis | Balkong | Terrasse | Eksklusiv bruksrett til hagedel

En romslig og attraktiv 6-roms leilighet over 2 plan, beliggende på vakre Skarpsno/Frogner! Her bor du både sentralt og tilbaketrukket, med kort vei til alt av byliv, servicetilbud og grønne omgivelser. Leiligheten er gjennomgående med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og skaper en lys, luftig og åpen romfølelse. Innvendig oppleves boligen som stille og fredelig, godt isolerte vegger og vinduer sørger for at støy utenfra dempes effektivt, og skaper en behagelig og rolig atmosfære.

Boligen kan fremheves med:

- Tinglyst eksklusiv bruksrett til egen hagedel
- Mulighet for hybel
- Balkong på 8 kvm.
- Terrasse på 18 kvm.
- Parkering i carport med elbillader
- 2 etasjer | 2 bad | 2 kjøkken
- Badstue og separat toalettrom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	71
Energiattest	108
Nabolagsprofil	114
Andre vedlegg	117
Budskjema	157

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 192 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

U. etasje/Kjeller

BRA-i: 62 m² Underetasje: Trapperom, bod, stue, bad, badstue, soverom/kjøkken.

BRA-e: 9 m² fordelt på 2 kjellerboder i tillegg ca 6 kvm. i fellesbod iht. tinglyst sameiekontrakt.

1. etasje

BRA-i: 121 m² Entré, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom med opplegg til vaskemaskin, stue, kjøkken, trapperom.

TBA fordelt på etasje

18 m² Terrasse ut fra stuen i u. etasje

1. etasje

8 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Egen fast plass i felles carport rekke med ladeboks til el-bil samt oppheng til sykkel, i tillegg ca. 6 m² lagringsplass i felles lagringsbod i kjeller iht. sameiekontrakt tinglyst 22.03.1965.

Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

331.5 m² felles for sameiet

Tomtebeskrivelse

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

Leiligheten har terrasse og stor hagedel. Ifht. vedtektene og Sameiekontrakt av tinglyst

22.03.1965 er det eksklusiv rett til bruk av hagetomter på forsiden av huset for de

leilighetene som består av 1.- og underetasje. Brukeren er selv forpliktet til å

vedlikeholde denne del av tomten på tilfredsstillende måte.

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etterspurt boligområde med nærhet til alle

sentrale fasiliteter på Skarpsno/Frogner. Området er kjent for sitt klassiske bymiljø,

kombinert med nærhet til grønne omgivelser, sjøen og sentrum. Her bor man med

gangavstand til et godt utvalg av butikker, kafeer, skoler, barnehager og offentlig

kommunikasjon, noe som gjør hverdagen både enkel og effektiv.

Fra leiligheten er det kun få minutters gange til Karenslyst allé, et moderne

bydelsessentrum med et bredt spekter av dagligvarebutikker, restauranter, kafeer,

treningssentre og øvrige servicetilbud. Like i nærheten ligger også Bygdøy allé, kjent

for sin sjarmerende kombinasjon av historiske bygårder, moderne butikker og koselige

kafeer, med et urbant, men samtidig rolig preg.

Kort vei unna finner du også Aker Brygge, et populært område med et variert utvalg av

restauranter, butikker og fine promenader langs sjøen. Oslo sentrum er lett tilgjengelig

til fots, på sykkel eller med kollektivtransport, og byr på et mangfold av

shoppingmuligheter, kulturtilbud og service.

For den som setter pris på natur, er området svært godt egnet. En kort spasetur tar

deg til Frognerkilen og Bygdøy, som byr på både bademuligheter, båthavner, strender

og turområder. Her finner du også skulpturer om vinteren, samt museer og kulturelle

attraksjoner året rundt. Alternativt kan du følge den vakre havnepromenaden til Aker

Brygge og Tjuvholmen, med blant annet Astrup Fearnley Museet, Tjuvholmen sjøbåd,

skulpturpark og gressletter for solbading eller piknik, perfekt for søndagsturen.

Rett i nærheten ligger også idylliske Skarpsnoparken, med en hyggelig lekeplass,

mulighet for ballspill og rom for både lek og avslapning. I tillegg finnes Frøyas have like

ved, et vakker parkområde som innbyr til ro og rekreasjon. Også Frognerparken, med

det verdenskjente skulpturanlegget Vigelandsparken, samt Frognerbadet, Oslo

Bymuseum og Frogner stadion, ligger i komfortabel gang- eller sykkelavstand.

Området har svært gode kollektivforbindelser kun få minutters gange fra boligen. Det

er også kort vei til Skøyen stasjon, med tog- og Flytog forbindelse, som gir enkel

adkomst til Oslo Lufthavn.

Dette er et område som passer perfekt for deg som ønsker å bo i et rolig, men klassisk

og sentralt område. En sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet, historisk sjarm og

naturskønne omgivelser gjør dette til et meget attraktivt sted å bo.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Frognerkilen barnehage (1-5 år) omtrent 9 min gåtur (0.7 km)

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) omtrent 11 min gåtur (0.8 km)

Schaftefjølken Menighets barnehage omtrent 11 min gåtur (0.9 km)

Barneskoler:

Skøyen skole omtrent 25 minutter gåtur, 10 minutter kjøretur og 25 minutter med kollektiv (2 km)

Fritidsaktiviteter:

Ferd stadion omtrent 12 min gåtur (1 km); Fotball

Oslo Tennisklubb omtrent 15 min gåtur (1.1 km); Tennis

EVO Spjølyst omtrent 7 min gåtur

SATS Spjølyst omtrent 7 min gåtur

Skolekrets

Ungdomsskole:

Majorstuen skole omtrent 28 minutter gåtur, 9 minutter kjøretur og 16 minutter med kollektiv (2.2 km)

Ris skole omtrent 15 minutter kjøretur og 30 minutter med kollektiv (4 km)

Videregående:

Hartvig Nissen omtrent 23 minutter gåtur, 6 minutter kjøretur og 18 minutter med kollektiv (1.8 km)

Oslo Handelsskole omtrent 24 min gåtur (2 km)

Wang Toppidrett omtrent 5 min kjøretur (2.4 km)

Offentlig kommunikasjon

Karenslyst allé omtrent 4 min gange (0.4 km); Her går linje 30

Nobels gate omtrent 6 min gange (0.5 km); Her går linje 13

Skøyen stasjon omtrent 13 min (1.1 km); Her går linje L1, RE10, R12, R13

Majorstuen omtrent 6 min kjøretur (2.5 km); Her går linje 1, 2, 3, 4, 5

Oslo S omtrent 9 min kjøretur (5.5 km); Her går det totalt 24 ulike linjer

Bygningsakkmyndig

Jan-Petter Vie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning fundamentert med støpt mur og såle, yttervegger i mur med teglstein på fasader, og trevegger med plater/panel, etasjeskillere i betong, glatte dører, vinduer med 2-lags glass og flatt tak antatt tekket med papp eller folie.

Sammen drag selgers egenklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var en feil, lukt eller lekkasje på badet nede for ca. 12 år siden (2014?) og det ble da lagt nye fliser etc.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kan forsøke å lete i papirer. Min avdøde mor som eide leiligheten var advokat og svært etterrettelig så det ble sikkert gjort av et seriøst firma.

Arbeid utført av: Har ikke navnet på selskapet som utførte arbeidet.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/formyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Dette var jeg ikke med sikkerhet ift. hva som var vanlig på den tiden, men vil anta det.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kortslutning i komfyrnøkt på hybelkjøkken nede. Denne er nå koblet fra.

Badstuen ble etablert i 1973, det elektriske anlegget til denne er muligens utdatert, men badstuen virket visstnok tidligere i år.

Arbeid utført av: Boligelektrikeren as

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjenner ikke til merket, informasjon om når dette ble installert kan fås fra styreleder.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, det ble spått og gitt bruksendring for soverommet og hybelkjøkken i underetasjen fra disponibelt rom til rom for varig opphold med ferdigattest 28.01.2025

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, det ble gitt bruksendring for soverommet i underetasjen fra disponibelt rom til rom for varig opphold med ferdigattest 28.01.2025

Innhold

Leligheten ligger stille og tilbaketrukket til i et attraktivt og etablert boligområde på Skarpsno/Frogner. Boligen går over to plan og har en gjennomtenkt planløsning som gir god romfølelse og fleksible bruksmuligheter. Første etasje inneholder en romslig entré/gang med garderobeplass, et funksjonelt kjøkken med tilknytning til en lys spise- og stue, samt en romslig stue med utgang til en solrik og skjermet balkong. Videre finner man tre soverom, hvorav ett i dag benyttes som vaskerom og er utstyrt med utslagsvask. Et bad og et separat toalett gjør etasjen velegnet for både familieliv og gjester.

Underetasjen har både egen inngang og intern trappetilslutning fra hovedetasjen. Denne etasjen inneholder en praktisk kjøkkenkrok, bad med direkte adkomst til badstue, stue med utgang til terrasse/hage, samt et soverom og god lagringsplass under trappen. Etasjen egner seg godt som gjestevardning, hybel eller som hjemmekontor.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Bolig med normal eldre standard. Generell renovering må påregnes. Boligen er påkostet med noe nyere automatsikringer, deler av el-anlegg, vindu i stue m.m. Flislagt badstue i underetasje ble pusset opp med fliser, dusjkabinett, wc, innredning m.m. i ca. 2014. Det er eldre rørpropp, våtromskonstruksjoner, sluk, badstue, de fleste vinduer, dører, deler av el-anlegget, trapp, kjøkken, gulv og overflater, pipe og peis

m.m. Til bruk av 1.etasjes leilighet hører også eksklusiv rett til bruk av hagetomter på forsiden av huset adkomst via terrassedør i u.etasje. Brukeren er selv forpliktet til å vedlikeholde denne del av tomten på tilfredsstillende måte.

Tomteforhold:

- Fuktsikring og drenering: Det er original drenering rundt bygningen.

Utvendig:

- Vinduer: Det er vinduer med 2-lags glass og trekarmen. Det er 1 nyere vindu i stue i 1 etasje, og ellers eldre vinduer i boligen.
- Dører: Det er eldre glatte ytterdører, og malte balkong/terrassedører.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er takoverbygget balkong med støpt dekke ut fra stue. Størrelse 8 m2. Terrasse i treverk ut fra stue i underetasje. Størrelse 18 m2.

Innvendig:

- Overflater: Gulv med parkett, fliser, teppe og tregulv. Vegger med malte flater, fliser og panel. Himlinger med malte flater, panel og malt panel.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille med støpt dekke. (TG 1)
- Radon
- Pipe og ildsted: Det er original teglsteins pipe, tilkoblet original åpen peis i stue. Ildstedet er ikke funksjonstestet.
- Rom under terreng: Det er murvegger mot terreng i underetasje. Det ble gjort fuktsøk på yttervegger, uten å påvise unormale fuktverdier. (TG 1)
- Innvendige trapper: Innvendig eldre tretrapp med tepper i trinn.
- Innvendige dører: Innvendige eldre glatte dører.

Våtrom:

1 etasje bad:

Generell: Eldre flislagt bad med badekar og 2 servanter. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

Underetasje bad:

Generell: Eldre baderomskonstruksjon med dusjkabinett, wc, servant og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv, glatt servantskap og spill med lys i rommet. Rommet er pusset opp med noe nyere fliser, dusjkabinett, innredning og wc. Det er eldre røropplegg, servant, sluk, våtromskonstruksjon m.m. Hulltaking er ikke foretatt da det dusjes i dusjkabinett i rommet. Toalettskål er ødelagt/knust på øvre del.

Kjøkken:

1 etasje kjøkken:

Overflater og innredning: Det er eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplater og ventilator i rommet.

- Avtrekk: Det er noe nyere ventilator med kullfilter og integrert komfyrvakt.

Underetasje kjøkken:

- Overflate og innredning: Noe eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator.

- Avtrekk: Det er eldre kullfilterventilator.

Spesialrom:

1 etasje toalettrom:

- Overflater og konstruksjon: Eldre flislagt toalettrom med wc og servant. Det er eldre røropplegg, utstyr m.m. i rommet.

Underetasje badstue:

- Overflater og konstruksjon: Eldre badstue med elektrisk badstueovn.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er eldre vannrør i kobber i boligen.

- Avløpsrør: Det er eldre avløpsrør i støpejern og plast i boligen.

- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon i boligen.

- Elektrisk anlegg: Det er el-anlegg i boligen med en blanding av eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringskap med automatsikringer.

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen.

Spørsmål til eier:

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

Svar: Nei.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjons virksomhet?

Svar: Ukjent.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Svar: Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Svar: Nei. Det er utført mindre el-arbeider i boligen i 2025. Det foreligger dokumentasjon på dette. Det foreligger ellers ingen samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen.

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

Svar: Nei.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Svar: Nei.

6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Svar: Ja.

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Svar: Ja. Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.

Lovlighet:

Boligbygg med flere boenheter.

Byggetegninger:

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

Brannceller:

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Svar: Ja.

Kommentar: Eiendommen tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinnndeling/lydtetting mellom seksjoner og mellom seksjoner og fellesareal.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3:

- Fuktsikring og drenering (TG 2)

- Vinduer (TG 2)

- Dører (TG 2)

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger (TG 2)
- Overflater (TG 2)
- Radon (TG 2)
- Pipe og ildsted (TG 2)
- Innvendige trapper (TG 2)
- Innvendige dører (TG 2)
- 1 etasje bad: Generell (TG 3)
- Underetasje bad: Generell (TG 3)
- 1 etasje kjøkken: Overflater og innredning (TG 2)
- 1 etasje kjøkken: Avtrekk (TG 2)
- Underetasje kjøkken: Overflater og innredning (TG 2)
- Underetasje kjøkken: Avtrekk (TG 2)
- 1 etasje toalettrom: Overflater og konstruksjon (TG 2)
- Underetasje badstue: Overflater og konstruksjon (TG 2)
- Vannledninger (TG 2)
- Avløpsrør (TG 2)
- Ventilasjon (TG 2)
- Elektrisk anlegg (TG 2)

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Leiligheten vil IKKE vasket ut noe mer en slik den fremstod på visningen. Dette gjelder hele leiligheten, begge plan inkl. vinduene, balkong- og terrasse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Avtale med Telenor for TV/bredbånd.

Fra styreleder:

Seksjon 1 abonnerer på to Telenor-enheter – én for hovedetasjen og én for leietaker i underetasjen. Dette er en privat avtale mellom tidligere eier og styret. Sameiet betaler for 10 enheter totalt, og snr 1 i 11B faktureres årlig (etterskudssvis) for u.etasje enheten (398 kr/mnd).

Parkering

Det følger med en biloppstillingsplass med elbillader i carportrekke, sykkel feste på vegg.

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

Priser beboerparkering (2025):

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner

Elbil: 2 090 kroner

Motorsykkel og moped: 3 100 kroner

El motorsykkel og El moped: 1 045 kroner

Forsikringselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP2161050

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Help forsikring

Söderberg & Partners

Banker i Eika-alliansen

Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energj

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energitattest. Energitattest er vedlagt i salgsoppgaven

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 4 099

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 5 718 389

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 14 597 698

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter
TV/internett/bredbånd
Parkering i carport
Vaktmestertjeneste

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 037

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.09.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Olav Kyrres gate 11B **Organisasjonsnummer** 995166216

Om sameiet

Sameiet Olav Kyrres gate 11 B, 0273 Oslo har gårdsnummer 212, bruksnummer 737. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22. mars 1965. I samme bygg ligger Sameiet Olav Kyrres gate 11, og Sameiet Olav Kyrres gate 11C, som består av tre seksjoner hver. Av praktiske grunner har de tre sameiene besluttet å holde felles styremøter. Hvert styre må avholde hver sin avstemning.

Fra Styreleder 02.10.2025:

Har dere noen planlagte prosjekter for sameiet fremover?

Årsmøtet 2025 vedtok rekkverk langs trappen ved oppgang B og C (begge sider), i samme stil som smijernrekkverket ved oppgang A. Prosjektet er utsatt grunnet andre saker og begrenset kapasitet, men planen er å gjennomføre det i løpet av neste år.

Styret jobber også med å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan som skal inneholde større vedlikeholdspunkter (e.g rehabilitering av tak, balkonger, carport-taket, bunnledningen) og forslag til prioriteringer. Planen og konkrete tiltak vil bli lagt frem for godkjenning på kommende årsmøter.

Er det planlagt noe økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld i 2026?

Budsjettet for 2026 utarbeides i november. Det er derfor ikke avklart om det blir justeringer. Eventuell økning vil følge KPI og må vedtas på årsmøtet våren 2026, med

virkning fra juli.

Fra vedtektene:

Til bruk av 1. Etasjes leilighet hører også eksklusiv rett til bruk av hagetomter på forsiden av huset. Brukeren er selv forpliktet til å vedlikeholde denne del av tomten på tilfredsstillende måte.

Erverver og leier av seksjon må meldes til forretningsfører for registrering. Dette inkluderer også ordinær overdragelse. Eierskiftegebyr belastes seksjonseier.

Årsmøtet 2020 vedtok enstemmig maksimumstid for korttidsutleie på 60 dager per år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dogn sammenhengende.

Årsmøtet 2021 vedtok enstemmig at sameiet kan beslutte å gjennomføre overflate-renovering av felles oppganger og felles boder. Videre bør det besluttes hvilke eksterne som skal tildeles nøkkel til den enkelte oppgang (jevnfør avisbud eller annet).

Årsmøtet klargjorde i forbindelse med oppgradering av asfalt i carport at alle investeringer knyttet til carport ikke skal fordeles i henhold til brøk, med likt på seksjonseiene i alle de tre sameiene (alle eier 1/9 av carportene). For areal som er avsatt til parkering, gjelder det at området ikke kan brukes til oppbevaring av avfall eller annet gods. Styret har fullmakt til å fjerne avfall og annet for seksjonseiers regning med rimelig varsel.

Årsmøtet 2020 vedtok enstemmig at juridiske personer ikke kan enleve boligseksjoner i sameiet.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse. Det holder med en melding.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 737, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/737/1:

22.03.1965 - Dokumentnr: 504848 - Erklæring/avtale

SAMEIEKONTRAKT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1965 - Dokumentnr: 504848 - Sameieavtale

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:737

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1966 - Dokumentnr: 501301 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:737

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1965 - Dokumentnr: 504846 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 280/730

EIENDOMMEN ER IKKE FORMELT SEKSJONERT

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

22.12.2009 - Dokumentnr: 989173 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 280/730
Eiendommen er formelt seksjonert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygget: 14.02.1967

Bad og badstue u-etasje: 25.06.1973

Bruksendring rom i u-etasje fra disopinbelt til soverom med kjøkkenkrok: 28.01.2025

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.02.1967.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Reguleringsplan: S-3330, Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Pågående plansaker:

FJORDBYPLANEN - Prinsipper for utvikling av helheten i Fjordbyen og for delområder - Planprogram for Filipstad, Vippetangen, Alnas utløp og Ormsund - Bydel Frogner, Bydel St. Hanshaugen, Bydel Gamle Oslo og Bydel Nordstrand. Saksnr. 77/08 i Bystyret.
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200504456>

Byggesaker:

Froyas gate 12 - Forhåndskonferanse, renovering og påbygg eller riving og oppføring av boligblokk.

Saksnummer: 202509724

Siste bevegelse: Siste dok. 17.09.2025

Olav Kyrres gate 13 - mulig ulovlig fasadeending - Bytte ut vinduer med skyvedører
Saksnummer: 202505105

Olav Kyrres gate 10 - mulig ulovlig hotellvirksomhet
Saksnummer: 202504865

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

349 750 (Dokumentavgift)

260 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

351 100 (Omkostninger totalt)

362 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

364 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 341 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 352 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 354 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 351 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne

med bistand fra teknisk sakkyndig. Leiligheten vil IKKE vasket ut noe mer en slik den fremstod på visningen. Dette gjelder hele leiligheten, begge plan inkl. vinduene.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garanti premie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

19 990 Markeds pakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 490 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 150 285

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 79 900 kroner for utført arbeid I tillegg kan oppdragstaker kreve dekket øvrige vederlag etter oppdragsavtalens punkt 6.2.1, da med unntak av vederlag angitt i punkt 6.1 og oppgjørshonorar, uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand. Videre kan oppdragstaker kreve dekket utlegg etter punkt 6.2.2 uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand, jf. eiendomsmeglingsloven kapittel 7.

Ansvarlig megler

Heidi Siri Petersen

Eiendomsmegler/Partner

heidi.siri.petersen@aktiv.no

Tlf: 906 93 484

Ansvarlig megler bistås av

Marianne Falmark Andersen

Eiendomsmeglerfullmektig

marianne.falmark.andersen@aktiv.no

Tlf: 454 33 494

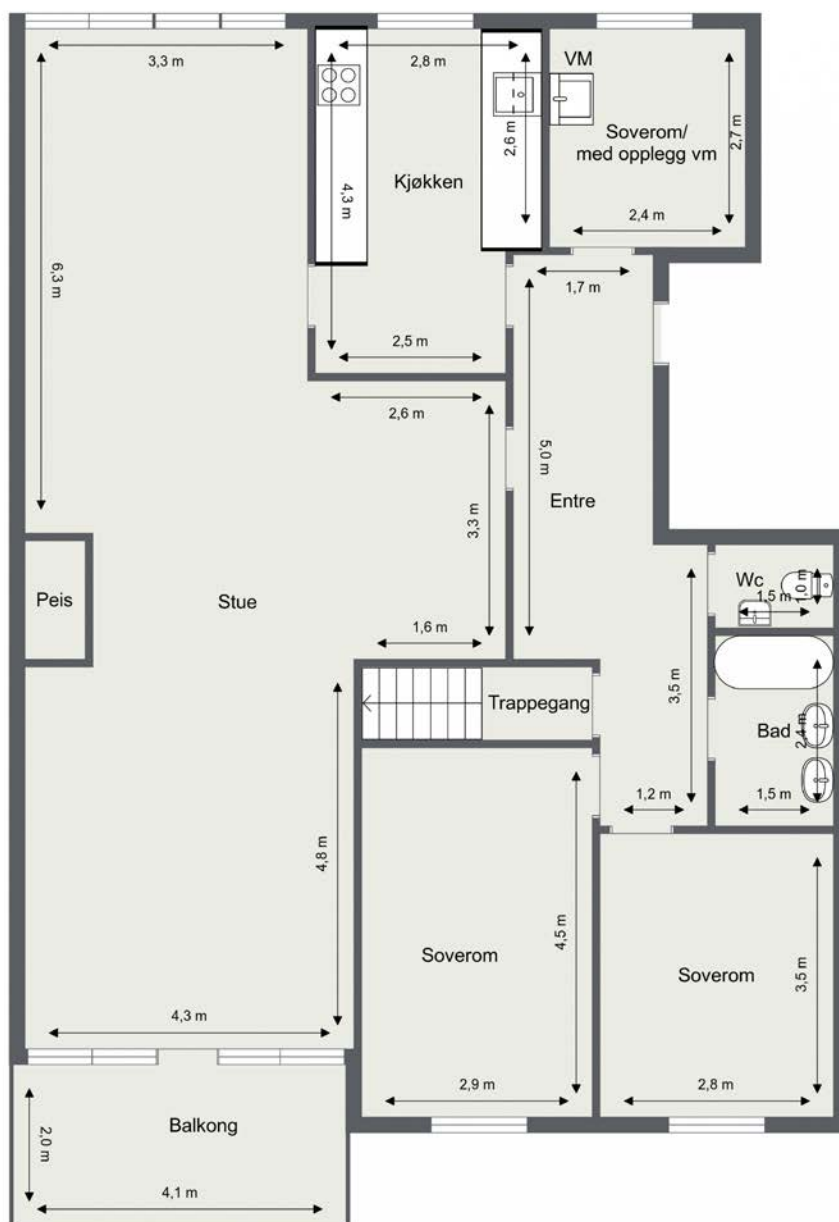
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frognar AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Olav Kyrres gate 11 B

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

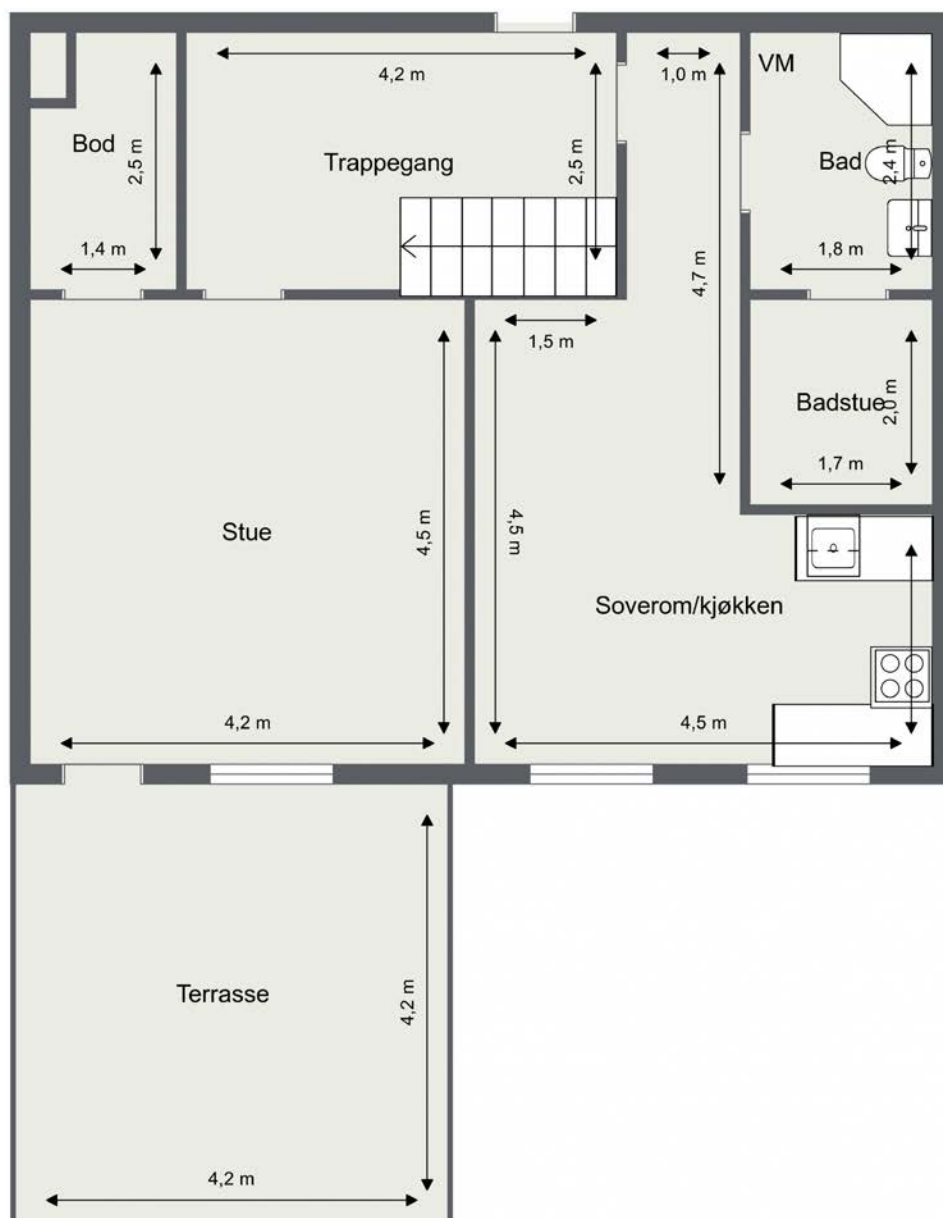
Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Olav Kyrres gate 11 B

Underetasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





















































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Olav Kyrres gate 11 B, 0273 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 212, bnr. 737, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 30.09.2025

Oppdragsnr.: 11114-2087

Referansenummer: PI9690

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur og såle, yttervegger i mur med teglstein på fasader, og trevegger med plater/panel, etasjeskillere i betong, glatte dører, vinduer med 2-lahgs glass og flatt tak antatt teknet med papp eller folie.

Bolig med normal eldre standard.
Generell renovering må påregnes.

Boligen er påkostet med noe nyere automatsikringer, deler av el-anlegg, vindu i stue m.m.
Fliselagt baderom i underetasje ble pusset opp med fliser, dusjkabinett, wc, innredning m.m. i ca. 2014.

Det er eldre røropplegg, våtromskonstruksjoner, sluk, badstue, de fleste vinduer, dører, deler av el-anlegget, trapp, kjøkken, gulv og overflater, pipe og peis m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-laga glass og trekarm. Det er 1 nyere vindu i stue i 1 etasje, og ellers eldre vinduer i boligen.
Det er eldre glatte ytterdører, og malte balkong/terrassedører.
Det er takoverbygget balkong med støpt dekke ut fra stue. Størrelse 8 m2.
Terrasse i treverk ut fra stue i underetasje. Størrelse 18m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, fliser, teppe og tregulv. Vegger med malte flater, fliser og panel. Himlinger med malte flater, panel og malt panel.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Det er original teglsteinspipe, tilkoblet original åpen peis i stue.
Ildstedet er ikke funksjonstestet.
Det er murvegger mot terreng i underetasje. Det ble gjort fuktøk på yttervegger, uten å påvise unormale fuktverdier.
Innvendig eldre tretrapp med tepper i trinn.
Innvendige eldre glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eldre fliselagt bad med badekar og 2 servanter. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m.
Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

Bad

Eldre baderomskonstruksjon med dusjkabinett, wc, servant og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv, glatt servantskap og speil med lys i rommet. Rommet er pusset opp med noe nyere fliser, dusjkabinett, innredning og wc. Det er eldre røropplegg, servant, sluk, våtromskonstruksjon m.m.
Hulltaking er ikke foretatt da det dusjes i dusjkabinett i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplater og ventilator i rommet.
Det er noe nyere ventilator med kullfilter og integrert komfyrvakt.
Noe eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator.
Det er noe eldre kullfilterventilator.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Eldre fliselagt toalettrom med wc og servant. Det er eldre røropplegg, utstyr m.m. i rommet.
Eldre badstue med elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
Det er eldre avløpsrør i støpejern og plast i boligen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen.
Det er el-anlegg i boligen med en blanding av eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er original drenering rundt bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

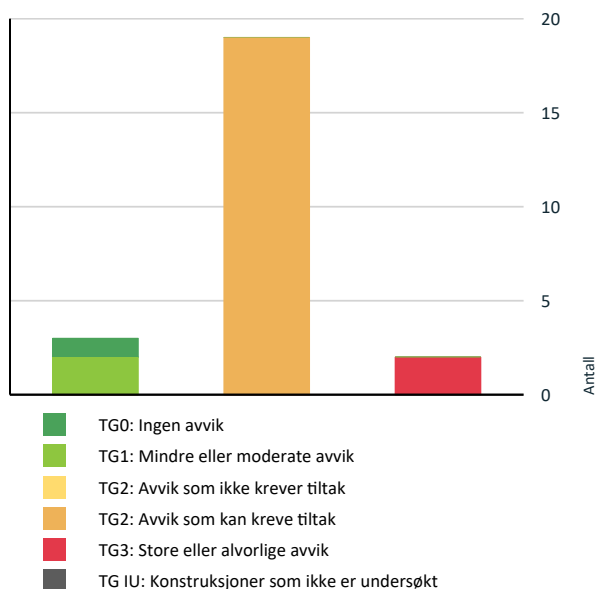
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

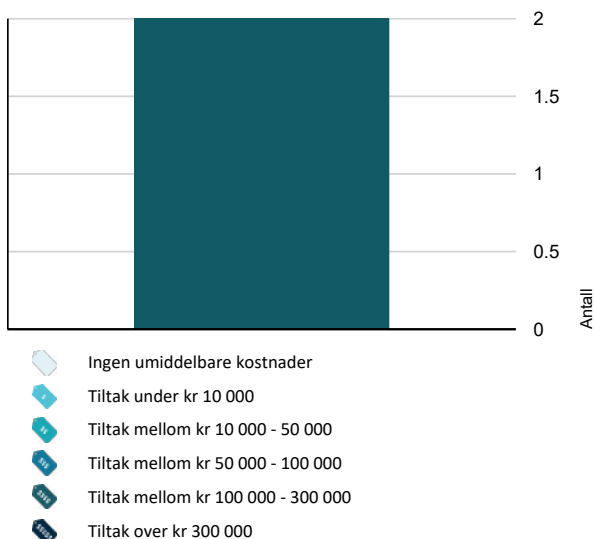
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Soverom/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Soverom/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1965

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-laga glass og trekarmer. Det er 1 nyere vindu i stue i 1 etasje, og ellers eldre vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

.

TG 2 Dører

Det er eldre glatte ytterdører, og malte balkong/terrasedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er takoverbygget balkong med støpt dekke ut fra stue. Størrelse 8 m2.

Terrasse i treverk ut fra stue i underetasje. Størrelse 18m2.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på treterrasse, det er avskallinger/tegn til fuktgjennomtrening i himling på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett, fliser, teppe og tregulv. Vegger med malte flater, fliser og panel. Himlinger med malte flater, panel og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis synlig slitasje, misfarging, skader, knirk m.m. på gulv. Det er eldre overflater med stedvis synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er original teglsteinspipe, tilkoblet original åpen peis i stue. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er murvegg mot terreng i underetasje. Det ble gjort fuktsøk på yttervegger, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig eldre tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er endel knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige eldre glatte dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Eldre fliselagt bad med badekar og 2 servanter. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Eldre baderomskonstruksjon med dusjkabinett, wc, servant og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv, glatt servantskap og speil med lys i rommet. Rommet er pusset opp med noe nyere fliser, dusjkabinett, innredning og wc. Det er eldre røropplegg, servant, sluk, våtromskonstruksjon m.m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det dusjes i dusjkabinett i rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Det er eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplater og ventilator i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er noe nyere ventilator med kullfilter og integrert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

UNDERETASJE > SOVEROM/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Noe eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.



UNDERETASJE > SOVEROM/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er noe eldre kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er avvik:

Ventilator mangler kullfilter.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.
- Tiltak:

Kullfilter må monteres.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eldre fliselagt toalettrom med wc og servant. Det er eldre røropplegg, utstyr m.m. i rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Alder på røropplegg, utstyr m.m. tilsier at det må påregnes utskiftinger.



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eldre badstue med elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonen i badstuen må utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør i støpejern og plast i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg i boligen med en blanding av eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført mindre el-arbeider i boligen i 2025. Det foreligger dokumentasjon på dette. Det foreligger ellers ingen samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er original drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen synlig fuktsikring på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

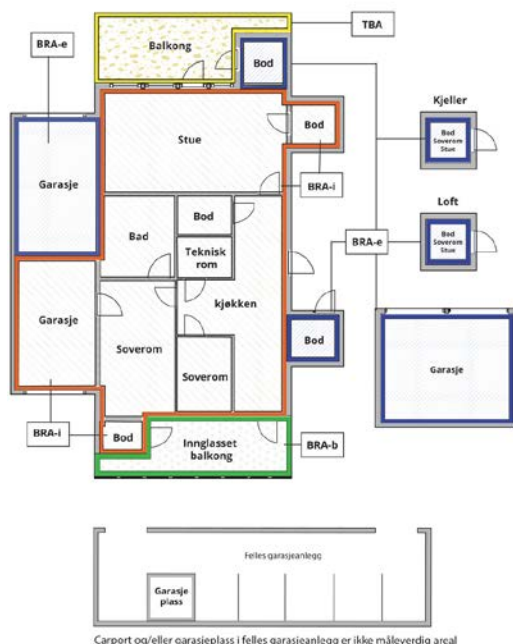
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	121			121	8
Underetasje	62	9		71	18
SUM	183	9			26
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom med opplegg til vaskemaskin, stue, kjøkken, trapperom		
Underetasje	Trapperom, bod, stue, bad, badstue, soverom/kjøkken	Bod 2, bod 3	

Kommentar

I tillegg egen plass i felles carport med ladeboks til el-bil, og ca. 6 m2 lagringsplass i felles lagringsbod i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eiendommen tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling/lydtetting mellom seksjoner og mellom seksjoner og fellesareal.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	179	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Eiendomsmegler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	737		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Olav Kyrres gate 11 B

Hjemmelshaver

Fabricius-Hansen Bjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	
2	30.09.2025	
3	02.10.2025	
4	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PI9690>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250141	

Selger 1 navn
Fanny H. Fabricius Bye

Gateadresse	
Olav Kyrres gate 11B	

Poststed	Postnr
OSLO	0273

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250141

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var en feil, fukt eller lekkasje på badet nede for ca. 12 år siden (2014?) og det ble da lagt nye fliser etc.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kan forsøke å lete i papirer. Min avdøde mor som eide leiligheten var advokat og svært etterrettelig så det ble sikkert gjort av et seriøst firma.

Arbeid utført av

Har ikke navnet på selskapet som utførte arbeidet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette var jeg ikke med sikkerhet ift. hva som var vanlig på den tiden, men vil anta det.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kortslutning i komfyrvakten på hybelkjøkkenet nede. Denne er nå koblet fra. Badstuen ble etablert i 1973, det elektriske anlegget til denne er muligens utdatert, men badstuen virket visstnok tidligere i år.

Arbeid utført av

Boligelektrikeren as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjenner ikke til merket, informasjon om når dette ble installert kan fås fra styreleder.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250141

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det ble søkt og gitt bruksendring for soverrommet og hybelkjøkken i underetasjen fra disponibelt rom til rom for varig opphold med ferdigattest 28.01.2025

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det ble gitt bruksendring for soverrommet i underetasjen fra disponibelt rom til rom for varig opphold med ferdigattest 28.01.2025

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250141

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fanny Bye	7b5c5dfc4676e8afb06fef 78e78fa12da33667a1	29.09.2025 06:13:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250141

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



ÅRSREGNSKAP 2024

147 - Sameiet Olav Kyrres Gate 11



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Årsregnskap for 147 - Sameiet Olav Kyrres Gate 11

Organisasjonsnr: 995166186

Dokumentet er signert digitalt av:

- Fjeld-Nielsen, Andreas U (15.11.1993), 30.03.2025
- Kalinowska, Martina (19.09.1989), 27.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader		564 048	546 804	561 480	561 480
Sum innkrevde felleskostnader	1	564 048	546 804	561 480	561 480
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	35 000	20 000	40 000	40 000
Personalkostnader	2	4 935	2 820	5 640	5 640
Vedlikehold og reparasjoner	3	113 928	196 066	117 920	86 201
Kabel-TV/Internett		43 780	41 881	43 780	45 836
Energi og brensel	4	7 066	22 301	18 492	4 701
Andre driftskostnader	5	9 476	6 955	8 644	7 069
Forretningsførerhonorar		36 740	33 707	36 066	38 577
Konsulenthonorar		0	1 750	2 497	0
Andre avg. pliktige honorarer		0	0	30 000	0
Forsikring		40 532	113 702	81 064	56 745
Kommunale avgifter		175 634	148 271	158 533	245 888
Kontingenter		2 130	1 990	1 990	2 982
Sum driftskostnader		469 222	589 444	544 625	533 638
DRIFTSRESULTAT		94 826	-42 640	16 854	27 842
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		2 228	1 188	0	2 225
Finanskostnader		0	152	0	0
Netto finansposter		2 228	1 036	0	2 225
ÅRSRESULTAT		97 054	-41 604	16 854	30 066
Overføringer					
Til annen egenkapital		97 054	-41 604	0	0
SUM OVERFØRINGER		97 054	-41 604	0	0

Dokumentet er signert digitalt av:

- Fjeld-Nielsen, Andreas U (15.11.1993), 30.03.2025
- Kalinowska, Martina (19.09.1989), 27.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		4 321	0
Andre kortsiktige fordringer		69 358	33 560
Sum fordringer		73 679	33 560
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	205 691	159 467
Sum omløpsmidler		279 370	193 027
SUM EIENDELER		279 370	193 027
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	7,8	216 599	119 545
Sum egenkapital		216 599	119 545
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 500	59 897
Annen kortsiktig gjeld		2 271	13 586
Sum kortsiktig gjeld		62 771	73 482
Sum gjeld		62 771	73 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		279 370	193 027

OSLO, 31.12.2024
147 - Sameiet Olav Kyrres Gate 11

Martina Kalinowska
Styrets leder

Fredrik Wågsæther
Styremedlem

Andreas Ullersmo Fjeld-Nielsen
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Fjeld-Nielsen, Andreas U (15.11.1993), 30.03.2025
- Kalinowska, Martina (19.09.1989), 27.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

- Fjeld-Nielsen, Andreas U (15.11.1993), 30.03.2025
- Kalinowska, Martina (19.09.1989), 27.03.2025



Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader sameie	561 480
Andre inntekter	2 568
Sum Innkrevde felleskostnader	564 048

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	35 000
Styrehonorar	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935
Personalkostnader	4 935
Sum Personalkostnader	39 935

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	725
Brannanlegg	10 278
Leie vaktmester	67 925
Vedlikehold uteareal	35 000
Sum Vedlikehold	113 928

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	7 066
Sum Energi og brensel	7 066

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Gave, fradragsberettiget	1 638
Bankgebyrer	2 051
Andre kostnader	5 788
Sum Andre driftskostnader	9 476

Note 6 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.78.49962	197 191
Skattetrekkkonto	8 500
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	205 691

Dokumentet er signert digitalt av:

- Fjeld-Nielsen, Andreas U (15.11.1993), 30.03.2025
- Kalinowska, Martina (19.09.1989), 27.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Note 7 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	119 545	119 545
Årets resultat	97 054	97 054
Egenkapital 31.12.	216 599	216 599

Note 8 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	119 545	161 149
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	97 054	-41 604
Årets endring i disponible midler	97 054	-41 604
Disponible midler 31.12	216 599	119 545
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	279 370	193 027
Kortsiktig gjeld	62 771	73 482
Disponible midler	216 599	119 545

Dokumentet er signert digitalt av:

- Fjeld-Nielsen, Andreas U (15.11.1993), 30.03.2025
- Kalinowska, Martina (19.09.1989), 27.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Protokoll

147 - Ordinært årsmøte 2025

Det ble avholdt digitalt årsmøte i 147 - Sameiet Olav Kyrres Gate 11 (org.nr. 995166186)
22-04-2025 - 23:59

□ **Tid:** Torsdag 10. april 2025 kl. 19:30

□ **Sted:** Digitalt via AGIO-portalen og Teams

□ **Teams-link:** : [Join the meeting now](#)

Innkallingen til Teams-møtet sendes til alle eiere på e-post. Møteinnkallingen (dette dokumentet) vil også bli publisert i AGIO-portalen under «Årsmøte».

✓ **Høringsperiode (3. april – 9. april)**

I denne perioden kan dere lese gjennom dokumentene, kommentere og stille spørsmål til sakene som skal behandles før selve stemmegivningen starter. Styret oppfordrer også til å komme med forslag til vedtak.

✓ **Avstemming (10. april – 13. april)**

Stemmene avgis i AGIO-portalen. Avstemmingsperioden starter etter Teams-møtet og varer i ca. 3 dager.

✓ **Vedlegg:**

- Årsregnskap 2024
- Budsjet 2025
- IF Bygningssjekk – rapport fra Anticimex

Antall deltakere: 6 av 9

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

- 1.1. Årsmøtet ledes av styreleder dersom styreleder er til stede (Digitalt)
- 1.2. Valg av referent. (Digitalt)
- 1.3. Valg av en person som skal underskrive protokollen sammen med styreleder.
- 1.4. Navnefortegnelse og framlegging av eventuelle fullmakter.
- 1.5. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Årsmøtet bekrefter at alle formelle krav er oppfylt og godkjenner dette.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 5 for, 0 i mot og 1 blank

2. Årsberetning og orientering

Styrets arbeid i perioden våren 2024 - våren 2025, samt orientering og status på tidligere saker.

2.1 Vedlikeholdsplan og bygningssjekk fra IF

I februar 2025 gjennomførte IF Forsikrings samarbeidspartner, Anticimex, en tilstandsanalyse av bygget og carporten som en del av et gratistilbud knyttet til sameiets forsikringsavtale. Rapporten er basert på en visuell inspeksjon uten inngrep i konstruksjonen. Noen vurderinger, for eksempel tilstanden på taket, er gjort ut fra byggets alder og den vedlikeholdshistorikken styret kjenner til. Til tross for disse begrensningene gir rapporten nyttig innsikt og en retning for det videre vedlikeholdsarbeidet. Noen av punktene vil bli adressert videre i årsmøtet. Styret har i løpet av 2024 vurdert flere aktører for en mer omfattende bygningsgjennomgang, inkludert en uavhengig takstmann. På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt en budsjetttramme på inntil 35 000 kroner til dette formålet.

Veien videre:

I 2025 fortsetter styret arbeidet med en langsiktig vedlikeholdsplan med følgende hovedmål:

- Kartlegge de viktigste vedlikeholdsbehovene
- Vurdere behovet for ytterligere ekstern ekspertise
- Utarbeide en prioritert plan for nødvendige tiltak, inkludert kostnadsestimer

Oppsummering av rapporten

1. Generell tilstand
 2. 70 % av sjekkpunktene har ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
 3. 28 % av punktene krever aktsomhet og mulig fremtidig utbedring.
 4. 2 % av punktene anbefales utbedret så snart som mulig.
5. Viktige områder med behov for tiltak
 6. **Yttertak på hovedbygget og carport:** Takbelegget har overskredet sin levetid (estimert 20–30 år), og det må påregnes utskifting.
 7. **Brannsikkerhet:** Manglende brannetting mellom enkelte bygningsceller (særlig kjeller til 1. etasje). Røykvarslere og brannslukkingsutstyr bør gjennomgås, og branninstruks bør oppdateres.
 8. **Vann- og avløpsrør:** Ikke direkte svekkelser observert, men alderen tilsier at tiltak kan være nødvendig på sikt. Det anbefales også å inngå serviceavtale med rørlegger.
 9. **El-anlegg:** Noen sjekkpunkter ble ikke undersøkt på grunn av manglende spisskompetanse, og styret anbefales å vurdere en fullstendig el-kontroll.
 10. **Drenering:** Bygningens drenering er fra 1965 og har nådd en alder hvor den kan ha redusert funksjon. Det anbefales å planlegge for utskifting.
11. Anbefalinger for vedlikehold og oppfølging
 12. Styret bør vurdere å sette av midler for fremtidige oppgraderinger av drenering, takteking og rør.
 13. Inspeksjons- og vedlikeholdsrutiner bør etableres for tak, takrenner og brannsikkerhet.
 14. Energiøkonomisering bør vurderes da byggets isolasjonsverdi ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konklusjon:

Bygningen er i generelt god stand, men har flere aldringsrelaterte utfordringer, spesielt knyttet til drenering, tak, rør og brannsikkerhet. Anbefalt tiltak er å sette opp en vedlikeholdsplan for gradvis oppgradering og forbedring.

Hovedfokus etter årsmøte - brannetting

Styret skal utføre ytterligere undersøkelser av brannetting i området fra kjeller til 1. etasje og vegg fra teknisk rom i kjeller i oppgang C, ettersom det er en feil som IF/Anticimex anbefaler å utbedre omgående. Styret vil derfor engasjere en kvalifisert brannvernkonsulent til å gjennomføre

en fullstendig kontroll av brannnetting i bygningen. Prisnivået er foreløpig uklart, og det er behov for å innhente flere tilbud. Et grovt estimat antyder en kostnad på mellom 2 000 og 10 000 kroner for en standard kontroll.

2.2 Finansiering av vedlikehold

Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare reparasjoner, tilsier byggets alder at vedlikeholdsarbeid kan bli nødvendig i årene som kommer.

På årsmøtet for to år siden ble det vedtatt å ikke opprette et felles vedlikeholdsfond eller øke felleskostnadene for å bygge opp en buffer til fremtidige utgifter. Det er derfor viktig at alle eiere er forberedt på at det kan oppstå behov for større vedlikeholdstiltak, og at kostnadene da vil måtte fordeles mellom sameierne.

Sameiets økonomi er sunn, men eventuelle overskudd vil ikke nødvendigvis være tilstrekkelige for større vedlikeholdsprosjekter.

2.3 Rydding av fellesområder

Som en del av anbefalingene etter bygningssjekken er det påpekt at enkelte fellesområder, særlig de tekniske rommene med varmtvannsberedere, fremstår som overfylte og uorganiserte.

For å sikre en ryddigere og mer funksjonell bruk av disse områdene anbefales det at hver oppgang tar ansvar for opprydding. I den forbindelse bør det også etableres en tydelig inndeling slik at hver leilighet har sin faste lagringsplass.

Oppbevaring av styremateriell

Styrets dokumenter oppbevares av den sittende styrelederen og krever omtrent to hyller.

Materialet består av mapper og esker med dokumenter. Det må derfor alltid være tilgjengelig plass til dette i en av fellesbodene. Per i dag er styrematerialet lagret i fellesboden i oppgang B.

2.4 Brannalarmer

I løpet av 2024 har vi installert nye brannvarslere i hver oppgang. Alarmene er seriekoblet per oppgang, og det er installert én brannvarslar i hver etasje samt i bodene. Seriekoblingen er testet og fungerer som forventet. Alarmene har en estimert batterilevetid på fem år. Totalkostnaden for alarmene var 10 000 kr, og installasjonen ble gjennomført av styret.

2.5 Beskjæring av trær og hekken

I februar 2024 ble det gjennomført beskjæring av lindetrærne, kirsebærtrærne og hekken ved innkjørselen. Arbeidet ble utført av vår samarbeidspartner, TA Skogsdrift og Trefelling, og hadde en total kostnad på 35 000 kroner.

Det bør bemerkes at beskjæring av kirsebærtrærne ideelt sett bør skje hvert tredje år, tidlig på våren før blomstringen. Neste beskjæring av kirsebærtrærne er planlagt for 2027. De øvrige trærne bør beskjæres annethvert år, med neste behandling planlagt for tidlig i 2026.

2.6 Øvrige orienteringssaker

Strømforbruket for elbilladere ble avlest rett før nyttår og oppgjort mellom eierne som planlagt. Lysene i bakken ved trærne på gårdsplassen har vært slått av en stund. Dette skyldes trolig en utløst sikring. Sikringen vil bli slått på igjen snarest. I tillegg er det observert at én lypære kan være defekt. Styret undersøker saken og følger opp ved behov.

Styret har fulgt opp dialogen med vaktmesteren og har foreløpig valgt å beholde den samme leverandøren. Rengjøring av søppelboden er ennå ikke gjennomført, og styret følger opp saken videre.

Norva24 - rapport etter rørspyling

Etter inspeksjonen av avløpsrørene i 2023 ble det utarbeidet en rapport, etterfulgt av en rørspyling. En oppdatert rapport skulle sendes etter rørspylingen, ettersom den endelige tilstanden på rørene ikke kunne vurderes før dette arbeidet var gjennomført.

Imidlertid ser det ut til at vi har mottatt den opprinnelige rapporten på nytt i stedet for den oppdaterte versjonen. Martina har gjentatte ganger fulgt opp saken uten å få svar, men det vil bli gjort et nytt forsøk på å innhente den riktige rapporten.

Den oppdaterte rapporten vil være et viktig grunnlag for videre vedlikeholdsplanlegging.

2.7 Øvrige saker som har blitt satt på vent

På grunn av begrenset kapasitet er følgende saker diskutert på tidligere årsmøter satt på vent:

Trær og vedlikehold av grenseområde mot sør

Vi har merket oss at naboene i OKG13 også har hatt utfordringer med å komme i kontakt med våre felles naboer mot Frøyas Hage i sør. Denne eiendommen tilhører den russiske handelsdelegasjonen.

Dessverre har de ikke besvart henvendelser fra verken oss eller OKG13 angående beskjæring av trær som vokser over tomtegrensen. Disse trærne forårsaker betydelig løvfall på våre tomter, spesielt på taket til carporten, hvor løvet bidrar til forfall.

Vi har imidlertid observert at noen trær på nabotomten nylig er merket, noe som kan indikere planlagt arbeid. Styret vil følge opp saken videre i 2025, og forsøke å etablere dialog med handelsdelegasjonen eller vurdere alternative tiltak.

Sammenslåing av sameiene

Saken har vært satt på vent siden tidligere styreleder, Ingunn, gikk av, og på grunn av begrenset kapasitet har arbeidet ikke blitt videreført.

Vi foreslår å vurdere sammenslåing av sameiene på nytt etter at vedlikeholdsplanen er fullført. Planen vil inkludere anbefalinger for vedlikeholdsprioriteringer og kostnadsestimer for utbedringer. Med dette grunnlaget vil vi kunne ta en mer informert beslutning om hvorvidt en sammenslåing vil være fordelaktig.

3. Godkjenning av årsregnskap – 2024

Vi hadde et positivt årsresultat på 97k kroner. Balansen ved utgangen av året viser derfor en egenkapital på ca. 217k kroner (120k ved inngangen til 2024).

Vi har betalt inn om lag 560k kroner i felleskostnader.

Det var ingen betydelige utgifter i løpet av 2024. Kommunale avgifter utgjør den største utgiftsposten (37%). Kommunale avgifter har økt med 18% fra 2023 til 2024. Den nest største utgiftsposten, på ca. 114k kroner, er vedlikehold og reparasjoner. Vaktmestertjenester utgjør 68k kroner av dette. Videre har vi betalt 35k kroner for beskjæring av trær og 10k kroner for brannalarmer.

Bemerk at forsikringspremien for 2024 ble delvis kostnadsført i desember 2023. Vi betaler ca. 89k kroner årlig i forsikringspremie, fordelt på to forfall. Dermed er det regnskapsført høyere premie i 2023, og tilsvarende lavere forsikringskostnad i 2024.

Årsregnskap for 2024 ble godkjent og signert av styret.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2024 slik det er fremlagt.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 5 for, 0 i mot og 1 blank

4. Budsjett 2025

Budsjettet for 2025 er utarbeidet med hensyn til forventet inflasjon og en økning i kommunale avgifter, slik det er varslet av Oslo kommune:

- Vann- og avløpsgebyret øker med 15,8 %.
- Vanngebyret øker markant med 27,4 %.
- Avløpsgebyret øker moderat med 4,2 %.

Budsjettet tar ikke høyde for eventuelle vedlikeholdsutgifter som kan bli vedtatt på dette årsmøtet.

Til tross for økte driftskostnader forventes et positivt årsresultat på cirka 8 000 kroner i 2025.

Likevel viser budsjettet at vi nærmer oss et årsresultat rundt null, noe som gjør det nødvendig å justere felleskostnadene for å opprettholde en sunn økonomi.

Styret anbefaler derfor en inflasjonsjustering av felleskostnadene med 2,3 %, i tråd med konsumprisindeksen (KPI) fra januar 2024 til januar 2025. Sist gang felleskostnadene ble justert var for to år siden, med en økning på 7,2 %, mens det ikke ble gjort noen justering i fjor.

Vedtak:

1. Årsmøtet godkjenner det fremlagte budsjettet for 2025.
2. Felleskostnadene økes med 2.3%

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak godkjennes

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 5 for, 0 i mot og 1 blank

5. Saker til avstemming

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

5.1. 5.3 Brannsikkerhet og brannvernkontroll

Rapporten fra If Bygningssjekk har avdekket mangler i brannsikkerheten, inkludert mangelfull brannnetting mellom celler, manglende oppslag av branninstruks og evakueringsplan, samt behov for kontroll av slukkeutstyr.

Piper og ildsteder bør også undersøkes. Det er ukjent for styret om en slik gjennomgang har blitt gjort før.

Kontroll av røykvarslere og brannslukkingsapparater i alle leiligheter og fellesarealer bør utføres årlig.

Forslag til vedtak:

1. **Brannnetting:** Etter at undersøkelser av brannnettingen er utført av fagfolk, iverksetter styret nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig brannnetting.

2. **Brannslukningsutstyr og røykvarslere:** Vi bestiller kontroll av slukkeapparatene i fellesområdene. Utgåtte apparater fornyes. Alle beboere sjekker sine egne brannslukningsapparater hjemme og tar ansvar for å bytte ut hvis nødvendig.

3. **Rømningsveier:** Alle eiere fjerner hensatte gjenstander fra fellesarealer (særlig trappeoppgangen) for å sikre fri rømningsvei. Videre gjennomføres det årlige inspeksjoner for å sikre at rømningsveiene er frie for hindringer.

4. **Branninstruks og evakueringsplan:** Styre utarbeider og distribuerer branninstruks og evakueringsplan HMS til alle beboere.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak godkjennes

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 5 for, 0 i mot og 1 blank

5.2. 5.4 Rekkverk ved oppgang B/C

Formålet med rekkverket er å øke sikkerheten ved trappen, samt styrke tilgjengeligheten for beboere som har behov for ekstra støtte (for eksempel eldre, barn eller personer med nedsatt mobilitet).

Saken ble behandlet på forrige årsmøte, men ble utsatt da det ikke var et akutt behov for å installere rekkverk. Det ble imidlertid besluttet at saken skulle tas opp igjen dersom behovet skulle oppstå. Høsten 2024 ble det mottatt en forespørsel fra Sidsel om å få installert rekkverk langs trappen utenfor oppgang B og/eller C, enten på den ene eller begge sidene, i samme stil som smijernrekkverket ved oppgang A. I den forbindelse ble det sendt ut en avstemming til alle eierne høsten 2024. Resultatet av avstemmingen var imidlertid uklart, og ikke alle eierne har besvart henvendelsen. Som følge av dette gjennomføres en formell avstemming på nytt. Videre representerer installasjon av rekkverk en endring i bygningens fasade, og saken må derfor behandles og vedtas på årsmøtet. Kommunen har bekreftet at endringen ikke er søknadspliktig.

Kostnadsoverslag

Martina har i vinteren 2024 innhentet tilbud fra to entreprenører. Prisen for å installere rekkverk på én side er estimert til ca. 18 tusen kroner, mens installasjon på begge sider vil koste mellom 33 og 36 tusen kroner, inkludert mva.

Vurderingskriterier for valg av løsning (utover pris):

- **Sikkerhet og brukervennlighet:** To rekkverk gir økt støtte og fleksibilitet, særlig for personer med nedsatt mobilitet.
- **Symmetri og balanse:** Mange har en naturlig preferanse for hvilken hånd de bruker til å holde i et rekkverk. To rekkverk gir større valgfrihet.
- **Estetikk:** Et rekkverk på én side kan virke asymmetrisk, mens to rekkverk kan gi et mer balansert uttrykk i fasaden.
- **Vedlikehold og praktiske hensyn:** Dersom snø fjernes manuelt med snøskuffe, kan to rekkverk gjøre det mer utfordrende å måke trappen effektivt.
- **Langsiktig holdbarhet:** Et rekkverk på én side vil bli utsatt for mer slitasje, mens belastningen fordeles bedre dersom det er rekkverk på begge sider.

Styret anbefaler å sette opp rekkverket på to sider.

Forslag til vedtak:

1. Rekkverk installeres langs trappen ved oppgang B og C (begge sider).
2. Rekkverk installeres langs trappen ved oppgang B eller C (én side).

Simpelt flertall (Det forslaget med flest stemmer) (hvor 1 skal velges)

1. Rekkverk installeres langs trappen ved oppgang B og C (begge sider).

Valgt med 3 stemmer

2. Rekkverk installeres langs trappen ved oppgang B eller C (én side).

1 stemmer

5.3. 5.5 Lagring av vann for beredskapsformål

I tråd med anbefalingene fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har Ingunn foreslått at sameiet etablerer et beredskapslager for vann. Anbefalingen tilsier at det bør lagres 20 liter drikkevann per person for én uke, enten i kanner eller flasker. Årsmøtet bes vurdere hvorvidt dette tiltaket skal innføres, samt hvordan lagringen i så fall bør organiseres:

- Lagring per oppgang
- Individuelt ansvar for hver eier

Dersom tiltaket vedtas, kan det gjennomføres i forbindelse med opprydding av fellesboden (teknisk rom).

Forslag til vedtak:

1. Hver oppgang tar ansvar for lagring av beredskapsvann i sin respektive fellesbod. Hver oppgang utpeker en representant for å organisere gjennomføringen.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak godkjennes

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 2 for, 3 i mot og 1 blank

5.4. 5.6 Gjesteparkering på gårdsplassen

Det parkeres til tider mange biler på gårdsplassen vår, og det kan være utfordrende å holde oversikt over hvilke biler som tilhører faktiske gjester. En mulig løsning er å innføre «parkeringsbevis» som skal plasseres bak frontruten på gjestebiler.

Dette vil være spesielt viktig for sporadiske besøkende og biler som ikke er godt kjent blant beboerne. Er det behov for et slikt tiltak?

Forslag til vedtak:

1. Vi innfører «parkeringsbevis». Styret utarbeider og distribuerer parkeringsbevis til alle eiere.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak godkjennes

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 5 for, 0 i mot og 1 blank

5.5. 5.7.1 Styreleder

Styrets leder velges for en periode på to år. Martina har nå fullført sin periode som styreleder. Styre foreslår at styreledervervet rulleres blant sittende styremedlemmer for å fordele arbeidsmengden. Styreledervervet innebærer betydelig ansvar, både administrativt og praktisk. Martina vurderer derfor å fratre som styreleder, men stiller gjerne til gjenvalg som styremedlem i neste periode.

Vedtak: Martina (oppgang B) velges som styreleder for den kommende toårsperioden

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Martina (oppgang B) velges som styreleder for den kommende toårsperioden

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 5 for, 0 i mot og 1 blank

5.6. 5.7.2 Styremedlemmer

Styret skal bestå av tre medlemmer, med én representant fra hver oppgang, i samsvar med eierseksjonslovens § 54.

Vedtak: Henriette (oppgang A) og Fredrik (oppgang B) velges som styrets medlemmer

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Henriette (oppgang A) og Fredrik (oppgang B) velges som styrets medlemmer

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 5 for, 0 i mot og 1 blank

5.7. 5.7.3 Styrehonorar

Styrehonoraret for perioden april 2024 – april 2025 foreslås videreført på samme nivå som foregående periode, med en totalramme på 40 000 kroner. Fordelingen av honoraret er:

- Styreleder: 50 %
- Øvrige styremedlemmer: 25 % hver

Vedtak: Styrehonorar på 40 000 kroner vedtas i henhold til foreslått fordeling.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak godkjennes

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 5 for, 0 i mot og 1 blank

6. Eventuelt

Andre kommentarer og diskusjonspunkter

Protokoll

Ordinært årsmøte 2024

Det ble avholdt digitalt årsmøte i 147 - Sameiet Olav Kyrres Gate 11 (org.nr. 995166186)
15-04-2024 - 23:00

Årsmøte gjennomføres digitalt i AGIO-portalen. I tillegg arrangeres det et møte på Teams den 11. april kl 19.30 for de som ønsker å diskutere sakene.

Det digitale møtet i portalen gjennomføres på følgende måte:

- I høringsperioden har eiere anledning til å legge inn kommentarer og stille spørsmål under hvert punkt/sak. Dere kan også komme med forslag til vedtak. (MANDAG-TIRSDAG)
- I perioden mellom høringsperioden og avstemmingsperioden skal styret svare på eventuelle spørsmål og legge til/endre saker basert på innspill fra høringsperioden. (ONSDAG - TORSDAG)
- Teams møte arrangeres for å diskutere sakene, for de som vil (TORSDAG kveld)
- Under avstemmingsperioden er årsmøte lukket, dvs. det er ikke mulig å legge inn kommentarer eller endre innholdet, kun avgi stemmer. Avstemmingsperioden er noe utvidet i år, for å hensynta eventuelle tekniske utfordringer. (FREDAG - MANDAG)

Link til Teams-møte: https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZDVmMWJkNDktM2EzNi00MzAxLWJlMDQtNGUwNDg2ZTNiYWly%40threag.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e6997a4e-3dc2-4fbb-8e81-635321aea797%22%2c%22Oid%22%3a%2259db067d-a5fb-42d8-967c-4e9e540d6786%22%7d

Linken sendes også på epost til alle i forkant av møte.

Det er viktig å merke seg at alle saker som ikke er orienteringssaker må vedtas av sameierne ved å avgi stemme i portalen.

Antall deltakere: 9 av 9

Følgende saker ble behandlet:

1. Kontstituering

- 1.1. Årsmøtet ledes av styreleder dersom styreleder er til stede.
- 1.2. Valg av referent.
- 1.3. Valg av en person som skal underskrive protokollen sammen med styreleder.
- 1.4. Navnefortegnelse og framlegging av eventuelle fullmakter.
Anne Thorendahl (A) har gitt sin fullmakt til Bjørg Fabricius Hansen (B). Anne kan fortsatt stemme i portalen.
- 1.5. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Alle kravene til årsmøte er oppfylt

03.05.2024 - 09:16:09

1 av 20

Dokumentet er elektronisk signert

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 7 for, 0 i mot og 2 blank

2. Årsberetning

Styrets sammensetning i perioden våren 2023 - våren 2024

- Martina Kalinowska ble valgt som styreleder på årsmøtet i 2023. Hun har derfor ett år igjen i sin periode, fram til våren 2025.
- Fredrik Wågsæther ble valgt inn som styremedlem på årsmøtet i 2023. Han har derfor ett år igjen i sin periode, fram til våren 2025.
- Trine Lise Pettersen var styremedlem fram til 1. oktober 2023, omtrent halvparten av sin periode.
- Andreas Ullersmo Fjeld-Nielsen flyttet inn 1. oktober 2023 og ble umiddelbart valgt inn som erstatter for Trine Lise på det ekstraordinære årsmøtet 6. oktober 2023. Det er foreslått at Andreas blir valgt inn som styremedlem i dette årsmøtet, se egen sak.

Styrets arbeid i perioden våren 2023 - våren 2024

Betongreparasjon av balkongene, trapp til oppgang og maling av trepaneler

Ansvarlige: Martina, Trine Lise

Sommeren 2023 ble det gjennomført reparasjoner på balkongene i 1. etasje samt trappen til oppgang A. Deler av betongen på balkongene i første etasje begynte å smuldre og falle fra, og måtte fjernes, mens balkongkantene ble delvis bygget opp på nytt. Løse skiferfliser i trappen til oppgang A ble festet, og det ble utført betydelige reparasjoner på betongskader under trappeoppgangen A.

I tillegg ble alle de grønne trepanelene mot nord malt i samme grønne farge.

Arbeidet ble utført i slutten av juni 2023 av Realkompaniet AS, og kostet totalt kr 87 580.

Telenor - ny avtale for bredbånd / TV

Ansvarlig: Martina

Vi gikk over til en ny type avtale (Frihet S) fra 19. november 2023. Overgangen til denne avtalen ble varslet på forhånd, selv om tidspunktet for overgangen var noe uklart. Vi gikk bort fra vår tidligere TV+internett pakke og innførte i stedet en løsning som gir sameierne mer fleksibilitet. Dette inkluderer valget mellom ulike hastigheter for internettforbindelsen, samt muligheten til å velge mellom et bredere eller smalere utvalg av TV-kanaler. Kostanden er uendret (350 kr / måned / enhet - inflasjonsjustert til kr 368 fra 2024) .

Beskjæring av trær og hekken

Ansvarlig: Martina

Kuntekolling av lind, beskjæring av kirsebærtrær samt og beskjæring av hekken ved innkjørselen ble gjennomført i løpet av februar 2024. Arbeidet ble utført av vår tidligere samarbeidspartner, TA Skogsdrift og Trefelling, og kostet totalt kr 35 000.

Det noteres også at beskjæring av kirsebærtrærne bør gjennomføres hvert 3. år, ideelt sett tidlig på våren, før blomstringen - neste gang i 2027. De øvrige trærne bør behandles annethvert år, med neste planlagte behandling tidlig i 2026.

Styret vurderte å gjennomføre deler av arbeidet selv gjennom en dugnad, men denne idéen ble raskt forkastet. Arbeidet er krevende og krever spesialisert kunnskap og utstyr, og bør derfor gjennomføres av profesjonelle.

Strømvavtale

Ansvarlig: Martina

Styret har gjennomgått vår felles strømvavtale med Fortum og fjernet noen tilvalg, inkludert "Grønt valg" og "Opprinnelsesgaranti". Vi har nå kun en enkel spotprisavtale. Denne endringen vil redusere våre årlige kostnader med ca. 8%, tilsvarende kr 2000.

Øvrige oppgaver

Ansvarlig: Martina

Styrelederen har brukt betydelig tid på å sette seg inn i den nye rollen, med de krav og plikter som følger med, samt å tilegne seg kunnskap om sameiets historikk og overgangen til AGIO-portalen fra tidligere e-postbasert arbeid.

AGIO-portalen har vist seg å være et uvurderlig verktøy som gjør arbeidet til styret mer effektivt og oversiktlig. Det gjenstår imidlertid noe arbeid med å overføre all dokumentasjon fra tidligere styreleder, Ingunn. Martina har også overtatt en del eldre dokumentasjon, både digitalt og fysisk (esker og mapper med diverse papirer). Disse mappene er foreløpig plassert i fellesboden i oppgang B. Det bør settes av tid til å rydde plass til oppbevaring av sameiets arkiv. Ideelt sett bør all viktig dokumentasjon være digitalisert og tilgjengelig i portalen, slik at fremtidige styremedlemmer har enkel tilgang til nødvendig informasjon. Det kan også være mulig å kvitte seg med deler av eldre papirer, men dette vil kreve grundig gjennomgang.

Videre ble strømforbruket for elbilladere avlest rett over nyttår og oppgjort mellom eierne som planlagt.

3. Godkjenning av regnskap - 2023

Ansvarlig: Martina

Regnskapet for året 2023 er sendt til signering av styremedlemmer.

Kort oppsummering av regnskapsåret 2023:

- Vi har et negativt årsresultat på minus 42 000 kroner.
- Hovedårsaken til dette er vedlikeholdskostnader på omtrent 130 000 kroner, som ble som ble finansiert gjennom bruk av oppsparte midler.
 - Vedlikeholdsarbeidene inkluderer blant annet betongreparasjon av balkonger/trapp og maling av trepaneler, til en samlet kostnad på 88 000 kroner, samt rørspyling utført av Norva24 i starten av 2023, til en kostnad av 46 000 kroner
- I tillegg har kommunale avgifter og forsikringspremier økt mer enn det som ble budsjettet for 2023.
- Balansen ved utgangen av året viser derfor en egenkapital på ca. 120 000 kroner, sammenlignet med 160 000 kroner som vi hadde ved begynnelsen av året.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Regnskapet for 2023 godkjennes av årsmøte

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 8 for, 0 i mot og 1 blank

4. Budsjett 2024

Ansvarlig: Martina

Om budsjettet:

- Budsjettet tar ikke hensyn til eventuelt annet vedlikehold som vedtas på dette årsmøtet.
- Kostnadene har økt sammenlignet med 2023, spesielt kommunale avgifter, forsikringspremier, forretningsførerhonorar og vaktmesterutgifter, som har økt i takt med inflasjonen.

- Vedlikeholdsposten inkluderer avsatte midler til nye brannalarmer (som ennå ikke er gjennomført), beskjæring av trær (gjennomført i februar i år) og vaktmestertjenester. Vaktmesterutgiftene utgjør hoveddelen av kostnadene (73k).
- Det foreslås ingen økning i felleskostnadene i år. Vi økte felleskostnadene med 7,2% i fjor etter en lengre periode uten justering. Foreløpig dekker felleskostnadene den daglige driften og noe vedlikehold, til tross for økte priser. Budsjettet viser imidlertid at vi nærmer oss et årsresultat på ca. null, så det kan hende vi blir nødt til å justere felleskostnadene i de nærmeste årene.
- Forventet årsresultat er 16 000 kroner.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Budsjettet vedtas

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 8 for, 0 i mot og 1 blank

5. Status for tidligere vedtatte saker

Status for sakene som ble vedtatt på tidligere årsmøter:

HMS i oppgangene og fellesboder

Ansvarlig: Martina

Status: Ikke utført

Kommentarer: Tidligere ble det vedtatt å gjennomføre en grundig gjennomgang av rømningsveier, brannapparater og generell brannsikkerhet i fellesarealer. Dessverre ble dette ikke gjennomført i løpet av 2023 på grunn av manglende kapasitet. Styret vil forsøke å gjennomføre dette igjen i løpet av 2024.

Utskifting av brannvarslingsystemet

Ansvarlig: Fredrik

Status: Ikke utført

Kommentarer: I Årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å installere nye røykvarslere. I løpet av 2023 har vi skiftet batterier i eksisterende røykvarslere, men disse har vist seg å ha kort levetid og går raskt i stykker. Derfor bør nye røykvarslere installeres så snart som mulig. Fredrik vil orientere om detaljene i saken, inkludert tidspunkt for gjennomføringen, valgt løsning og forventet kostnad.

Vedlikeholdsplan

Ansvarlig: Fredrik

Status: Under arbeid

Kommentarer: I Årsmøtet 2023 ble det vedtatt å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan, som ideelt sett skal være et fast punkt under hvert årsmøte. Styret har foreløpig kun notert ned de større postene som inkluderer bunnledningen og avløpsrør, balkongene, taket på bygget, taket på carporten, samt oppgradering og isolasjon av fasaden. Imidlertid har det ikke blitt utarbeidet en konkret plan ennå. Til tross for forsøk på å bestille gratis befaring fra Selvaag, har vi dessverre ikke fått svar. Derfor ønsker styret å be om anledning til å engasjere en profesjonell part for å få faglig bistand til å lage en oversikt over alt vedlikehold, kostnadsnivå samt hjelp til å prioritere oppgavene. Se egen sak til avstemming under.

Sammenslåing av sameiene

Ansvarlig: Ikke avklart

Status: Satt på vent

Kommentarer: Saken ble satt på vent etter at tidligere styreleder gikk av. På grunn av begrenset kapasitet har det ikke vært mulig å fortsette arbeidet med saken. Styret kan ta den opp igjen i løpet av 2024.

6. Saker til behandling

Stemmene avgis i portalen. Vennligst avgi en stemme for hver sak.

Det minnes om at det kreves flertall per oppgang, siden sameiet består av 3 juridiske enheter, og ikke flertall totalt. Portalen åpner ikke opp for en slik løsning.

Ansvar for gjennomføringen av saken vil bli tildelt etter at sakene er vedtatt, slik at den totale arbeidsmengden kan fordeles på styremedlemmer (og eventuelt andre som ønsker å bidra) på en hensiktsmessig måte.

6.1. Rekkverk ved oppgang B og C

Det har kommet inn en forespørsel om å installere rekkverk langs trappen utenfor oppgang B og C (på begge sider), i samme stil som smijernrekkverket ved oppgang A. Ettersom dette representerer en endring i fasaden, må det derfor vedtas på årsmøtet. Vi har også fått bekreftelse fra kommunen om at endringen ikke er søknadspliktig.

Et (veldig) grovt kostnadsestimat er på 30 000 kroner, basert på pristilbud for én side mottatt fra to entreprenører, på henholdsvis 15 000 og 20 000 kroner.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Smijernrekkverket ved oppgang B og C settes opp

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 3 for, 5 i mot og 1 blank

6.2. Vedlikeholdsplan - bistand fra fagkyndige

Styret vurderer å søke bistand fra fagkyndige for å utarbeide en grundig vedlikeholdsplan for sameiet. Dette inkluderer å identifisere behovene, prioritere oppgavene og estimere kostnadene. Den fagkyndige vil bidra til å sikre at vedlikeholdsplanen er omfattende og godt gjennomtenkt, med fokus på å sikre sameiets verdier på lang sikt. Dette vil være et viktig verktøy for å sikre en effektiv og bærekraftig forvaltning av sameiets eiendom.

Styret foreslår derfor å innhente profesjonell hjelp.

Gratis befaring fra Selvaag ble dessverre ikke gjennomført, da denne primært rettes mot større sameier med større betalingspotensiale.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Styret får godkjenning for å innhente ekstern bistand opp til en sum av 30 000 kroner, for å utarbeide en tilstandsrapport. Styret vil holde sameierne informert om kostnadsnivået.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 9 for, 0 i mot og 0 blank

6.3. Bunnledningen og avløpsrør i kjelleren

Vi gjennomførte rørspyling og rørinspeksjon i regi av Norva24 i begynnelsen av 2023. Etter inspeksjonen har Norva24 utarbeidet en rapport med anbefalinger. Rapporten fremhever spesielt behovet for utskifting av vår bunnledning så snart som mulig.

Vennligst se vedlagt dokumentasjon fra tidligere styreleder, Ingunn, som ble distribuert i forbindelse med fjorårets årsmøte. Dokumentet gir en detaljert forklaring på saken.

Basert på rapporten og tidligere diskusjoner, kan vi vurdere følgende handlingsalternativer:

1. Bytte eller fornye både avløps- og vannrør, samt bunnledning. Det ble tidligere diskutert at vannrørene har lengre levetid, så det kan være nødvendig å erstatte dem.
2. Bytte eller fornye kun avløpsrør og bytte bunnledning.
3. Kun bytte bunnledning.

Detaljene om hvilke alternativer som er mest hensiktsmessige, bør diskuteres nærmere på årsmøtet for å ta en informert beslutning.

Kostandsestimat for bunnledningen:

I forbindelse med rørspylingen har vi mottatt et omtrentlig pristilbud på 160 000 kroner (se vedlagt PDF). Med inflasjonsjustering og en margin kan dette anslås å beløpe seg til ca. 200 000 kroner (grovt estimert).

Sameiet har noe oppsparte midler - i følge regnskapet for 2023 hadde vi 120 000 kroner i egenkapital ved utgangen av året. En del av dette beløpet kan vurderes brukt til nødvendig vedlikehold. Imidlertid vil dette fortsatt innebære en ekstra innbetaling fra sameierne.

[Årsmøte oppfordres til å diskutere saken og komme med forslag til vedtak.](#)

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Bunnledningen og avløpsrør i kjelleren inkorporeres i den totale vedlikeholdsplanen.

Prioriteringen vil deretter bestemmes i henhold til planen og de øvrige vedlikeholdsbehovene i sameiet.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 7 for, 2 i mot og 0 blank

6.4. Inspeksjon av balkonger

Siden inspeksjonen av balkongene i 2022 i forbindelse med innhenting av anbud, har det oppstått nye avvik på balkongene:

- Balkongen i andre etasje i oppgang C opplever rustvann som trenger inn ovenfra i balkongen.
- Balkongen øverst i oppgang B har hvit puss/masse som tyter ut av balkongunderlaget på flere steder (se vedlagt bilde).

Gjennomføringen av balkongbefaringen kan skje uavhengig eller samtidig som arbeidet med vedlikeholdsplanen, avhengig av hvilke saker som vedtas på dette årsmøtet.

Dersom befaringen utføres uavhengig av arbeidet med vedlikeholdsplanen, kan tilstandsrapporten etter inspeksjonen fortsatt benyttes som et underlag for utviklingen av vedlikeholdsplanen.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Inspeksjon av balkonger vil inngå i vedlikeholdsplanen og prioriteres deretter.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 9 for, 0 i mot og 0 blank

6.5. Sykkelparkering i søppelboden og en ny løsning for avfallsstasjon

Forslaget om å diskutere saken igjen kommer som følge av gjentatte tilfeller av sykkeltyverier de siste par-tre årene. Det er nødvendig å finne en løsning som sikrer trygg sykkelparkering på eiendommen vår. Et alternativ er å erstatte dagens søppelrom med en sykkelparkering, noe som vil kreve at vi finner en ny løsning for avfallsstasjonen på eiendommen.

Forslag til sykkelparkering:

- I sykkelboden foreslås det å henge syklene opp på vertikale, svingbare sykkelholdere langs langveggen der søppelbeholderne står i dag. Syklene vil være låst til stangen og dermed sikrere å oppbevare innendørs i en låst sykkelbod.

Punkter til diskusjon:

1. Er det tilstrekkelig med plass i søppelboden til å etablere en sykkelparkering? Hvor mange sykler er det mulig å få plass til?
2. Hvilke alternative løsninger for avfallsstasjonen har vi på eiendommen?
3. Finnes det andre tiltak som kan sikre trygg sykkelparkering? Tidligere har vi diskutert bedre belysning i carporten som et tiltak for å forbedre sikkerheten.

Årsmøtet oppfordres til å diskutere saken og komme med forslag til vedtak.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Styret utarbeider en plan som inkluderer vurdering av tilgjengelig plass i søppelboden, samt alternative løsninger for avfallsstasjonen. Planen presenteres for sameierne for endelig godkjenning på et ekstraordinært årsmøte eller ordinært årsmøte neste år.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 2 for, 7 i mot og 0 blank

6.6. Vaktmester - vurdering av avtalen og eventuell bytte av leverandør

Styret har registrert utfordringer i samarbeidet med vaktmesteren det siste året.

Det tar betydelig tid å få assistanse fra vaktmesteren når saker rapporteres inn, for eksempel skifte av batterier til brannvarslere eller klipping av hekk, ofte med ventetider på flere uker. I tillegg er det blitt bemerket at vaktmesteren ikke oppfyller alle sine forpliktelser i henhold til avtalen, for eksempel rengjøring av søppelboden, som har blitt forsømt over en lengre periode. Styret ønsker derfor å gjennomgå den eksisterende avtalen og vurdere muligheten for å innhente tilbud fra andre tjenesteleverandører for å legge et større press på pris og tjenestekvalitet. Det kan også være hensiktsmessig å gjennomføre en samtale med nåværende vaktmester for å tydeliggjøre forventningene.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Styret revurderer eksisterende avtale med vaktmester

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 9 for, 0 i mot og 0 blank

6.7. Valg av styremedlem

Andreas Ullersmo Fjeld-Nielsen foreslås valgt inn som styrets representant for oppgang A.
Styret skal bestå av tre medlemmer, i henhold til eierseksjonslovens § 54.
Hver oppgang skal være representert.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Andreas Ullersmo Fjeld-Nielsen velges inn som styremedlem

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 9 for, 0 i mot og 0 blank

6.8. Styrehonorar

Styrehonoraret for perioden april 2023 - april 2024 foreslås å holdes uendret, det vil si 40 000 totalt, hvor 50% tildeles styreleder og 25% tildeles hver av de andre styremedlemmene.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Styrehonorar på 40 000 for perioden april 2023 - april 2024 vedtas som foreslått

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 9 for, 0 i mot og 0 blank

7. Eventuelt

Andre kommentarer og diskusjonspunkter

05.04.2024

Informasjon vedrørende utbetaling av styrehonorar 2023

Til orientering, ble det sendt feil skjema for utbetaling av styrehonorar i 2023. Honoraret som ble godkjent og utbetalt, gikk til det nyvalgte styret 2023. Med andre ord ble styrehonoraret utbetalt på forskudd for perioden fra april 2023 til april 2024.

Honoraret som ble utbetalt:

- Martina Kalinowska: Kr. 20 000,-
- Fredrik Wågsæther: Kr. 10 000,-
- Trine Lise Pettersen: Kr. 10 000,-

Lønnsavdelingen i Agio Forvaltning reverserte feilutbetalt lønn, slik at det ikke ble innberettet noe lønn/skatt. P.t er utbetalt lønn til Martina, Fredrik og Trine fordring pr. 31.12.2023. Styret sendte deretter et nytt skjema for utbetaling av styrehonorarer, hvor det ble godkjent at den tidligere styrelederen skulle motta kr. 20 000,- i honorar. Følgelig er det regnskapsmessig korrekt at styrehonoraret for 2023 er kr. 20 000,-.

Feilen oppsto på grunn av en misforståelse angående om styrehonoraret skal utbetales forskuddsvis eller etterskuddsvis. Det ble senere bekreftet at sameiet skal praktisere sistnevnte tilnærming.

På vegne av styret i
Sameiet Olav Kyrres Gate 11

Agio Forvaltning



Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

03.05.2024 - 09:16:09

9 av 20

Dokumentet er elektronisk signert

Referat fra ordinært årsmøte 2024

Tid: 11. mars 2024 kl 19.30 – ca 21.00

Sted: Teams

Deltakere:

Andreas Fjeld-Nielsen og Henriette Winther-Larsen, oppgang A

Martina Kalinowska og Aksel Brodtkorb, oppgang B

Ingunn Rasmussen Sørli, oppgang C

Fredrik Wågsæther, oppgang C

Eline Figuerado (på vegne av Kirsten Figuerado), oppgang C

1. Kontstituering

Ingen kommentarer fra deltakere

2. Årsberetning

Ingen kommentarer fra deltakere

3. Godkjenning av regnskap – 2023

Ingunn stiller spørsmål om forsikringspremie for 2023 - anbefaler at styret har tett dialog med forsikringsselskapet for å sikre gode betingelser.

4. Budsjett 2024

Ingen kommentarer fra deltakere

5. Status for tidligere vedtatte saker

HMS i oppgangene og fellesboder

Det kom innspill om at HMS i oppgangene og fellesbodene bør prioriteres og holdes under kontroll. I tillegg ble det understreket viktigheten av brannsikkerhet, og behovet for å unngå plassering av gjenstander foran pipeløp i kjelleren.

Ingunn orienterte om at tidligere har vaktmesteren utført brannkontroller.

Styret bekreftet at denne oppgaven vil bli prioritert i år.

Utskifting av brannvarslingsystemet

Fredrik presenterer løsningsforslaget, som innebærer batteridrevne brannalarmer som er seriekoblet. Sameiet kan velge om seriekoblingen skal gjelde alle alarmer på tvers av oppgangene eller per oppgang. Kostnaden er estimert til cirka 10-12 000 kroner.

Det er også mulig å vurdere noen ekstra funksjoner, som for eksempel tilgang til en app som viser batterinivået på alle alarmene, samt hvilken alarm som er utløst hvis det oppstår en hendelse. Disse funksjonene vil sannsynligvis medføre ekstra kostnader, som kan evalueres på et senere tidspunkt.

Fredrik vil bestille brannalarmene, og de vil bli installert så snart som mulig. Vi planlegger å montere dem selv, da dette skal være relativt enkelt. Forslaget er at Fredrik tar ansvar for oppgang C, Aksel for oppgang B og Andreas for oppgang A.

Vedlikeholdsplan

Ingen kommentarer

Sammenslåing av sameiene

Ingunn påpeker at Styret har mandat til å se på hvordan dette kan gjøres - kan også hente inn ekstern kompetanse for å bistå.

Det blir også diskutert rundt viktigheten av å slå sammen sameiene i forbindelse med fremtidige vedlikehold, samt påpekt ulemper ved den nåværende løsningen med tre separate sameier.

Styret tar dette i betraktning i prioriteringen og planleggingen av styrets arbeid i år.

6. Saker til behandling

Forslag til vedtak ble endret for noen av sakene.

6.1. Rekkverk ved oppgang B og C

Bjørge og Anne har gitt sitt muntlige svar til styreleder på telefon i forkant av møte. De ønsker ikke rekkverk ved oppgang B/C.

I møte blir det påpekt at det kan være aktuelt om noen har sterkt behov for rekkverk - hvis dette er tilfellet vil styret ta dette til betraktning.

6.2. Vedlikeholdsplan- bistand fra fagkyndige

Det kommer inn innspill om å sjekke med IF forsikring kan bistå med dette. Forsikringsselskaper tilbyr gjerne gratis befaringer.

Ingunn påpeker at IF sin befaring ikke har vært tilstrekkelig tidligere. De tilbyr riktignok bistand, men kun overfladisk og ikke på det nivået vi har behov for for å utarbeide en grundig vedlikeholdsplan med klare prioriteringer.

Det blir også påpekt at dette allerede er vedtatt tidligere, og at Styret har fullmakt til å innhente nødvendig hjelp, dog begrenset til en viss sum. Navnet på saken bør også endres til å omfatte tilstandsrapport.

Det reises spørsmål om hvem som kunne utarbeide en slik rapport, og det blir enighet om at det bør engasjeres uavhengige aktører (takstmenn).

Forslag til endring av vedtak: Styret får godkjenning for å innhente ekstern bistand opp til en sum av 30 000 kroner, for å utarbeide en tilstandsrapport. Styret vil holde sameierne informert om kostnadsnivået.

6.3. Bunnledningen og avløpsrør i kjelleren

Fredrik kommenterer at Oslo kommune normalt fører tilsyn og gir beskjed når det er behov for inngrep.

Ingunn påpeker imidlertid at kommunen kun ser opp til hovedkoblingen, (som ble byttet for noen år siden), og ikke har innsikt i rørene på vår eiendom. Hun anbefaler å bruke tidligere rapporter som grunnlag for eventuelle utskiftninger.

Martina bemerker at denne saken vil bli inkludert i tilstandsrapporten (vedlikeholdsplanene i punkt 6.2), og antyder at den sannsynligvis bør være høyt prioritert i henhold til Norva24-rapporten. Det ønsker vi bekreftet gjennom en uavhengig vurdering av Norva24s konklusjon. I forbindelse med arbeidet med tilstandsrapporten, vil styret sørge for å innhente en uavhengig vurdering fra en aktør uten anbudsinteresser (second opinion).

Forslag til endring av vedtak: Bunnledningen og avløpsrør i kjelleren inkorporeres i den totale vedlikeholdsplanen. Prioriteringen vil deretter bestemmes i henhold til planen og de øvrige vedlikeholdsbehovene i sameiet.

6.4. Inspeksjon av balkonger

Det ble diskutert ulike feil og mangler ved våre balkonger, samt spørsmål om standarden for utskifting av balkongdører.

Forslag til endring av vedtak: Inspeksjon av balkonger vil inngå i vedlikeholdsplanen og prioriteres deretter.

6.5. Sykkelparkering i søppelboden og en ny løsning for avfallsstasjon

Björg og Anne har gitt sitt muntlige svar til styreleder på telefon i forkant av møte. De ønsker ikke at søppelboden gjøres om til sykkelparkering.

Under diskusjonen ble det vurdert hvor mye plass som er tilgjengelig i søppelboden. Det ble konkludert med at selv om syklene henges opp, vil det være tvilsomt om det er tilstrekkelig plass til å lagre noen få sykler, og i alle fall ikke nok plass til å tildele en sykkel til hver leilighet. Flertallet er enige om at størrelsen på søppelboden ikke egner seg for sykkelparkering.

Videre ble ulike alternativer diskutert. Vi kan fortsette praksisen med å oppbevare sykler i underetasjen eller fellesboder. En annen mulighet er å installere ekstra sykkelstativer på tomten, for eksempel langs gjerdet, men dette vil gå på bekostning av gjesteparkering. Det ble også diskutert muligheten for å etablere sykkelparkering på taket av carporten, noe flere mente var en interessant idé. Imidlertid ble det påpekt at kostnadene ville være betydelige, og at nødvendig vedlikehold må prioriteres.

Ingunn minnet også om at denne saken tidligere har vært diskutert på årsmøter, senest i fjor, men ble avvist da.

6.6. Vaktmester- vurdering av avtalen og eventuell bytte av leverandør

Björg og Anne har gitt sitt muntlige svar til styreleder på telefon i forkant av møte. De er fornøyde med vår vaktmester og ønsker at vi beholder dagens leverandør.

Kommentar: alle er enig i at det er hensiktsmessig å gå i dialog med eksisterende vaktmester.

Vi kan f.eks be om en fast person. Vi bør også gå gjennom avtalen og vurdere betingelser.

6.7. Valg av styremedlem

Ingen kommentarer

6.8. Styrehonorar

Ingen kommentarer

7. Eventuelt

Det ble stilt spørsmål om status på arbeid i fellesboden til oppgang C.

Ingunn takket styret og styrelederen for utført arbeidet gjennom året, på vegne av seg selv og sameiet.

[Formatet på møte](#)

Under årets møte ble det arrangert en hybridløsning som kombinerte et digitalt årsmøte i portalen med et Teams-møte. Det er åpenbare fordeler med fysiske møter, men det kan også være utfordrende for arrangørene med tanke på logistikk, plassbegrensninger og eventuelle familieforpliktelser.

Digitale årsmøter legger til rette for klarere kommunikasjon, spesielt når alle deltakere bidrar med kommentarer og spørsmål i årsmøteportalen. Dette reduserer også arbeidsmengden etter møtet med hensyn til referater. Videre gir digitale møter muligheten til å formulere klare og tydelige vedtak, slik at det ikke er tvil om hva som er besluttet og hva som har blitt stemt på.

Styreleder ønsker innspill og kommentarer til løsningen velkommen.

[Innspill fra Hanne og Jon \(oppg A, 3 etg.\) ang. balkonger](#)

Hanne og Jon har sendt inn innspill i forkant av møte med en påminnelse til alle det gjelder om å fjerne det grønne gulvbelegget på balkongene for vintersesongen. Deres observasjon er at dette ikke har blitt gjort av enkelte, til tross for tidligere vedtak.



Sameiet Olav Kyrres gate 11
 Agio Forvaltning Postboks 113
 9252 Tromsø
 Ingunn Rasmussen Sørli

Vår ref. Chris Hansen

Dato: 12.04.2023

PRISOVERSLAG -RØRFORNYING

Olav Kyrresgate 11

Beskrivelse	Antall	type	Pris	Beløp
Rigg og drift	1	Stk	6 500	6 500.-
Minstepris (int. 10 mtr)	1	Stk	30 000	30 000.-
Foring 125 mm	22	Mtr	1 750	38 500.-
Forvrenning	4	Mtr	600	2 400.-
Blindende 100mm	1	Stk	4 800	4 800.-
Blindende 125mm	1	Stk	4 950	4 950.-
Motstrømsenhet	1	Stk	2 000	2 000.-
Gjenåpning av grenrør	6	Stk	4 750	28 500.-
Rensing før rehabilitering	2	Stk	6 000	12 000.-
Sum eks mva.				kr. 129 650.-
Mva				kr. 32 413.-
Total. Inkl. Mva				kr. <u>162 063.-</u>

Arbeidsbeskrivelse:

Strekk 1: Fra stakeum og motstrøms mot stamme

Strekk 2: Fra stakeum og medstrøms til hovedledning,

Rørfornying vil utføres i eksisterende rør trasse. Ved dårlig fall, deformasjoner eller forskyvninger på avløpet vil dette være uforandret, røret vil få en ny innvendig overflate med større hydraulisk funksjon.

Strøpeforingen vil bli tilpasset det eksisterende avløpet etter avdekket dimensjon og tilstand.

Før rehabilitering må det utføres rens / spyling av avløpet for fjerning av rust, avleiringer, røtter mm. Dersom ledningen er i en dårlig forfatning, kan spyling medføre uforutsette konsekvenser (hull, sammenbrudd etc.) som vi ikke kan ta ansvar for.

Vi håper tilbudet er av interesse!

Skulle det imidlertid være spørsmål som er ønsket nærmere belyst ber vi Dem vennligst ta kontakt med undertegnede

Med vennelig hilsen
Norva 24 Gravco as

Chris Hansen

Chris.hansen@norva24.no

Vi bekrefter med denne underskrift å ha akseptert Deres tilbud

Kundesignatur

Org.nr./Fødselsdato:

03.05.2024 - 09:16:09

14 av 20

Dokumentet er elektronisk signert

Forslag til Årsmøtet om vedtak - videre gjennomføring – avløpsrør

Styret ber Årsmøtet om å foreta innbudsinnhenting etc. med tanke på hel eller delvis utskifting av avløpsrør og eventuelt også vannrør i løpet av en tre-årsperiode. Dette inkluderer eventuell innhenting av konsultbistand. Eventuelt slik at rør skiftes ut etappevis og slik at bunnledninger skiftes etter maksimum tre år og resterende rør etter ytterligere tre år. Utredningsarbeidet forutsetter at det i samme periode avsettes midler til dette i budsjett/fond.

Underlag: Oppsummering, undersøkelser oversendt NORVA oversendes som vedlegg til sak.

Bakgrunn

Tidligere styrer har i et par omganger vurdert rørfornyelse – og også hatt en gjennomgang av rørkvalitet for noen år tilbake. Sittende styre har hatt avløpsrør til vurdering som ledd i arbeidet med prioritering av vedlikehold. Spørsmål om rørinnspeksjon, «fotografering», ble sendt til tre firma. To av tilbudene var innholdsmessig ganske like og Norva24 vant klart på pris. Parallelt med dette ble det klart at avløpet var i ferd med å tette fullstendig: høye lyder, gurgling fra vask ved bruk – og tilløp til tilbakeslag av avløpsvann i oppvaskmaskin. Det var dermed uavhengig av inspeksjon, behov for strakstiltak knyttet til rensing.

Rør-rens og status for avløpsrør

Både for å unngå skader og for å kunne få vurdert tilstand på rør, ble det også bestilt ytterligere rensing. Dette er gjennomført. Rørene er tilstrekkelig rengjort til å fastslå at det nok ikke er direkte skader på rør, men rust og avleiringer tilsier at rørene lett vil tette seg igjen og at skader kan oppstå både i selve rørene og ved tilbakeslag som skader leilighetene.

Overordnet vurdering er bruddskader kan oppstå når som helst, men at det kan gå 5 til kanskje 10 år før det skjer. Det som er sikkert, er at det ganske hyppig vil oppstå behov for ekstra rensing. Ingen skader som oppstår direkte eller indirekte gjennom rørskaader vil dekkes av forsikringen, fordi rørene er for gamle. Ved skifte av rør vil forsikringene dekke skader i 30 år.

Det som også er sikkert, er at rørbrudd som følge av skader vil ha store negative konsekvenser og for eksempel føre til at berørte deler av kjellergulv vil måtte pigges opp. Skader fra avløpsrør i vegg mellom etasjer vil selvfølgelig også få store konsekvenser gjennom lekkasjer.

Særlig om forholdet mellom avløp/vannrør i leiligheter og «rørstammene»

Vedtektene fastslår at seksjonseier har ansvar fram til «rørstammene». De fleste har skiftet «sine» rør i forbindelse med renovering. Det vil si at vi har skjøter av plast som møter betong/støp materiale. I et mindretall av bad er det ikke skiftet rør/sluk, slik at det er materiale av lik kvalitet og alder som er sammenføyd. Inspeksjonen viser ikke særlige skader, men eksisterende stamme kan sprekke/ruste ytterligere slik at lekkasjer oppstår. Dersom seksjonseieres arbeider er utført i henhold til forskrifter og dokumentert vil lekkasjer i overgangen mellom seksjonseiers rør og sameiets rør, måtte dekkes av fellesskapet.

Dersom vi skal gjennomføre utskifting/»fornyelse» av rør etappevis, anbefaler NORVA at bunnledninger og rør i kjeller tas først.

Forholdet mellom rørfornyelse og utskifting av rør

Våre avløpsrør er relativt smale og rørfornyelse med strømpe kan være utfordrende. Dersom det også skal skiftes vannrør, vil det være fornuftig å skifte begge typer rør (og ikke «fornye» avløpsrør). Dette er forhold som man må se nærmere dersom tiltak vedtas gjennomført på kort/mellomlang sikt.

Vedlegg til sak 6.4. Inspeksjon av balkonger



03.05.2024 - 09:16:09

18 av 20

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg til sak 6.5. Sykkelparkering i søppelboden og en ny løsning for avfallsstasjon



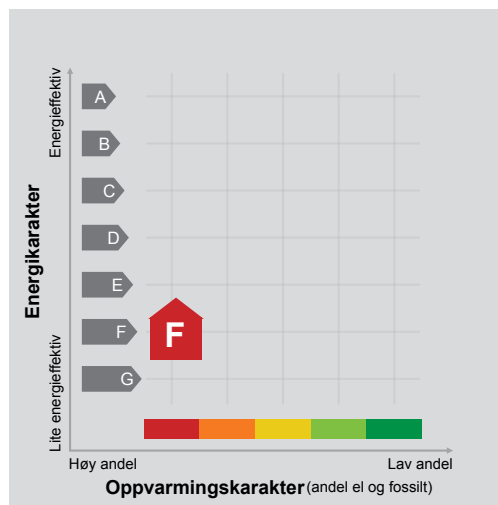
03.05.2024 - 09:16:09

19 av 20

ENERGIATTEST



Adresse	Olav Kyrres gate 11B
Postnummer	0273
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	737
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80504853
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176484
Dato	04.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

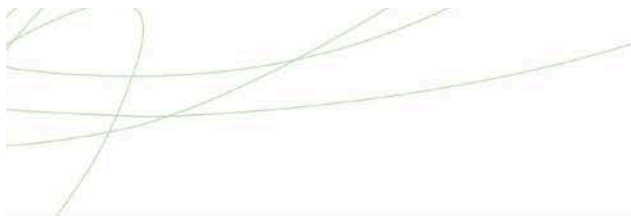
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1965
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 179
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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

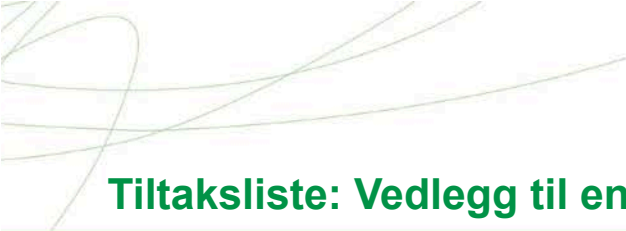
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Monter 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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. Kjøøl- 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 tilsvarende 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: 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.

Nabolagsprofil

Olav Kyrres gate 11B - Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Karenslyst allé Linje 30	4 min 0.4 km
Nobels gate Linje 13	6 min 0.5 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	13 min 1.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.5 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	22 min 1.8 km
Bygdøy skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	5 min 2.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	5 min 2.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 3.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min 3.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	24 min 2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	5 min 2.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

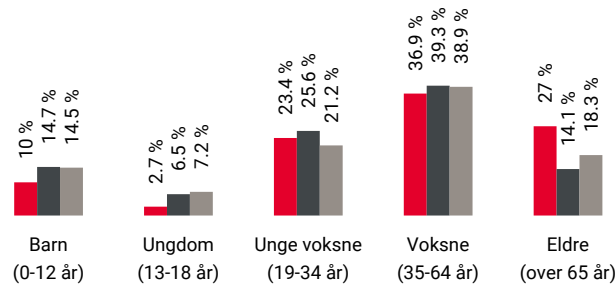
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Kiwi Skøyen	7 min
Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	9 min 0.7 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 90/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

Sport

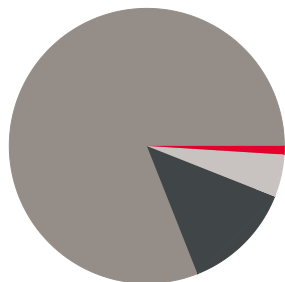
⚽ Ferd stadion 12 min 🚶
Fotball 1 km

⚽ Oslo Tennisklubb 15 min 🚶
Tennis 1.1 km

🏊 EVO Sjølyst 7 min 🚶

🏊 SATS Sjølyst 7 min 🚶

Boligmasse



■ 1% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 81% blokk
■ 5% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tårnhuset

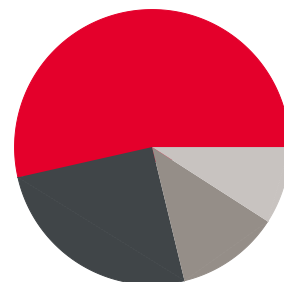
8 min 🚶



Boots apotek Skøyen

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 53% i barnehagealder
■ 25% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 9% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



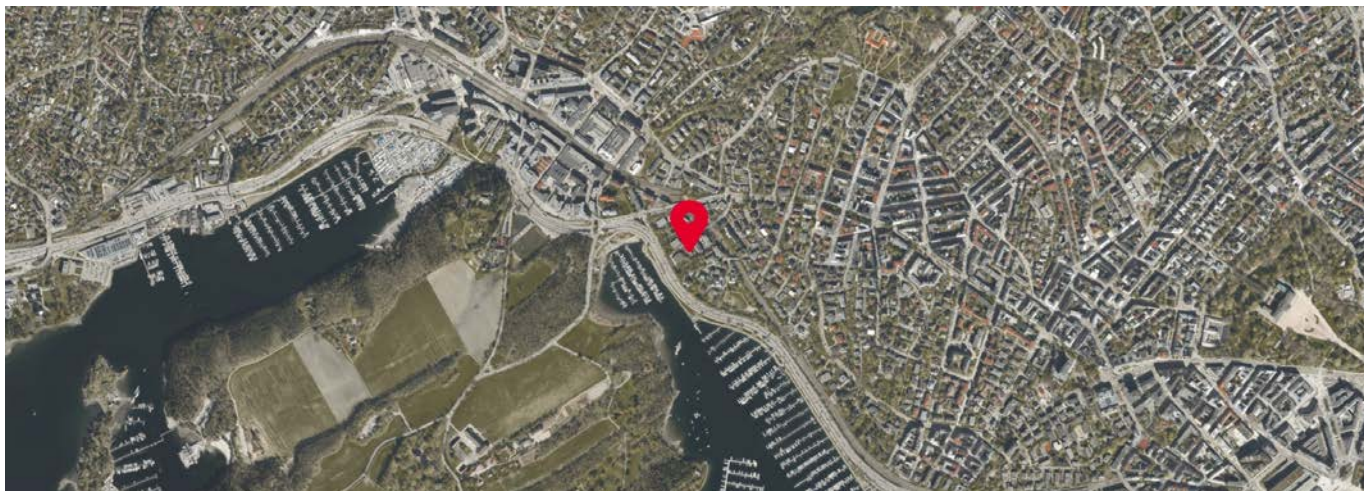
0%

58%

■ Skarpsno
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 2025

Boliginformasjon

147 - Sameiet Olav Kyrres Gate 11

Utarbeidet av Agio Forvaltning

30.09.2025



Innhold

Generelt	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvtale for andelen/seksjonen.	2
Restanse.....	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:.....	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Gabrielsen & Partners Frogner AS
Deres ref.:	1007250141
Vår ref.:	BO-2025-147-001
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	30.09.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «1007250141» på andel/seksjon nummer 1 i 147 - Sameiet Olav Kyrres Gate 11 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	147 - Sameiet Olav Kyrres Gate 11
Org.nr.:	995166186
Seksjons-/andelsnr.:	004
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	212/738/004
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Martina Kalinowska
Styrets epost:	olavkyrresgate11@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP2161050.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Olav Kyrres gate 11B, 0273 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Fabricius-Hansen Bo, Bjørg
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Andel felleskostnader	6 037,15
Totale fellesutgifter pr. mnd.	6 037,15

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 30.09.2025: kr. 6 037,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:
 Geldende rente: %
 Registrert lånesaldo på leiligheten:
 Lånetype:
 Årlige terminer:
 Registrert utløpsdato:

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 30.09.2025: kr. 0,00

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: 7 631
 Andel formue pr. 31.12.2024: 25 416

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utløsning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utløsning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:



Din foretrukne forretningsfører



Arbeidssted
**Innrødning av dusj og
badstu i kjelleretg.**

Matr.nr.

J.nr.

Olav Kyrres gate 11.

73/406

Byggherre

Ansvarshavende

**Odd A. Simonsen
Olav Kyrres gate 11**

**Tømmerm. Helge Bjonge
Tråkke 43**

OSLO 2.

OSLO 3.

HG/GS

Dato

25. juni 1973

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

H. G.
Bygningsinspektør

Hans Greftegreff

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

Arbetssted	Olav Kyrres gate 11.	Journalnr.	73/406	Tegn. nr.	1-
Arbeids art	Innredning av dusj og badstu i kjeller etg.	Innlevert	12.2.73.		
Bygningens art					
Byggherre	Odd A. Simonsen, Olav Kyrres gate 11, Oslo 2.				
Byggemelder	Ark. Jens Gødde-Dahl, Drammensveien 108 B, Oslo 2.				

Dato 6. mars 1973

HL/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen.

Approbasjonen omfatter kun innredning av dusj og badstu i kjelleretasje.

Intet rom i kjelleretasje må benyttes til varig opphold.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrx. X, være ordnet:

- | | |
|--|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeskyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmål er ordnet. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☐ H. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

G85. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggs melding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

H. Larsen

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

Björg Fabricius-Hansen
Olav Kyrres gate 11
0273 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202459688 - 12 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Mari Helene Slagsvold	Dato: 28.01.2025
Adresse:	OLAV KYRRES GATE 11	Eiendom:	212/736/0/0
Tiltakshaver:	Björg Fabricius-Hansen	Søker:	Björg Fabricius-Hansen
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Olav Kyrres gate 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring i bolignr. H0101, mottatt 27.11.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. I oppdatert søknad om ferdigattest mottatt 15.01.2025 er det krysset av for at FDV-dokumentasjon foreligger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459688			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan underetasje	E1	18.10.2024	5/3
Plan 1.et, snitt og fasade			5/4

Klagefristen er tre uker

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 5 III * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 12/9-1969.

GH/KL

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Olav Kyrres gate 11, Oslo.

Arbeids art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

Karl og Kjell Olsen, Kirkegt. 20, Oslo 1.

Byggemelder

Ark. Dick Backer, Skippergt. 14, Oslo 1.

Ansvarshavende

Byggmester Kjell Olsen, c/o Martin Olsen & Sønner, Kirkegt. 20, Oslo 1.

Journalnr.

63/1845

Avsluttende synsforretning

14/2-1967.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

G. Heber.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilattelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av den tidligere har tjent.

nr. 4848 1965.
avskrift 22. mars. ✓

S A M E I E K O N T R A K T .

Gnr. 2 1 2 Bnr. 7 3 7

Mellom ...O. C. Gundarsen, Per Blidensol og Karl og Kjell Olsén
er dags dato sådan kontrakt inngått angående sameie av Olav
Kyrresgate ...ll.B..., Oslo.

1. Eiendommen Olav Kyrresgate 11 B... utgjør en del av det tidligere Olav Kyrresgate 11 som er oppdelt i 3 særskilt matrikulerte eiendommer hvorav Olav Kyrresgate 11 B... utgjør den midtre del.

På eiendommen skal oppføres nybygg. Olav Kyrresgate 11 B... vil i bebygget stand bestå av 3 leiligheter fordelt på 3 etasjer + kjeller. Sameierne har eksklusiv bruksrett til hver sin leilighet mot å bære sin forholdsmessige andel av de fellesomkostninger som er omhandlet under pkt. 5. Til hver leilighet hører også bruksrett til det felles kjellerrom.

Sameierne er innforstått med at den til 1. ste etasje hørende kjellerstue skal kunne innrettes til en leilighet eller kontorbekvemmelighet hvis myndighetene samtykker heri. Det er en forutsetning at bruken av denne kjellerstue ikke påfører de øvrige sameiere støy eller annen uforholdsmessig ulempe.

Til bruken av 1. ste etasje's leilighet hører også eksklusiv rett til bruk av havetomter på forsiden av huset. Brukeren er selv forpliktet til å vedlikeholde denne del av tomten på tilfredsstillende måte.

Tomten på baksiden (inngangssiden) av huset og side-tomt for gavlseksjonenes vedkommende blir å vedlikeholde av sameierne i fellesskap.

2. Interessecfordelingen mellom sameierne er følgende:

A.	som har bruksretten til 1. ste etasje m/tilh. kjellerstue, eier	280/730...dele
B.	som har bruksretten til 2. etg. eier	245/730... "
C.	" " " " 3. " "	205/730... "

Etter denne interessecfordeling plikter sameierne å medvirke ved finansieringen av eiendommens bebyggelse og å del-

- 2 -

ta i de driftsomkostninger som er forbundet med driften av eiendommen.

Sameierne er berettiget til å belåne sin ideelle andel i sameiet opptil 2/3 av belåningsverdi, og forplikter seg til å gi samtykke til den enkelte sameiers pantstillelse av sin ideelle andel av eiendommen med rett for pantekreditor til å tvangsrealisere den ideelle anpart med tilhørende bruksrett ved misligholdelse av pantelånet.

3. Den enkelte sameier har den fulle vedlikeholdsplikt til den leilighet med tilhørende veranda og kjellerrom han disponerer, og plikter å holde leiligheten i god stand. Det skal utarbeides husordensregler for bruken av leiligheten og de felles områder, for å sikre harmonisk naboskap mellom sameierne.

Når det gjelder vedlikehold og drift av sameiet og de øvrige seksjoner i Olav Kyrresgate 11, bestemmes dette av sameierne i fellesskap. Hvis ikke alle er enige kan to som er enige treffe bindende avgjørelse. Partene er kjent med og godtar som bindende for seg den samarbeidskontrakt som samtidig er utarbeidet mellom de 3 seksjoner i Olav Kyrresgate 11.

4. Ved frivillig overdragelse av en sameiers rettigheter skal - bortsett fra overdragelse til ektefelle eller barn - de andre sameieres samtykke innhentes. Samtykke kan bare nektes på rent saklig grunnlag. Den som nekter å gi samtykke er på forlangende i tilfelle forpliktet til å tre inn i overdragelsen i stedet for den som nektes kjøp, og på samme vilkår.
5. Sameierne skal bære sin forholdsmessige andel i utgiftene til eiendommens vedlikehold og offentlige avgifter, skatter, forsikring og øvrige fellesutgifter til drift av eiendommen. Med hensyn til finansieringen fastsettes et fast beløp pr. mnd. som hver av sameierne forskuddsbetaler til en bankkonto som opprettes for sameiet og disponeres etter sameiernes nærmere bestemmelser.

- 3 -

6. Hvis en sameier misligholder betalingsplikten etter pkt. 5, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, er de øvrige sameiere berettiget til å kreve vedkommende sameier utløst av sameiet ved salg - eventuelt tvangssalg - av sameieretten med tilhørende bruksrett. Eventuelle udekkede forpliktelser overfor sameiet kan kreves dekket av salgssummen for sameieandelen.
7. Denne kontrakt er utferdiget i 3 eksemplarer, hvorav hver av sameierne har sitt eksemplar. Kontrakten blir å tinglyse.

Oslo, den 3 / 3 1965.

Karl O. Olsen, Kjell. Olsen.
O. G. Gundusén
Per Blidensol.

VEDTEKTER

For

SAMEIET OLAV KYRRES GATE 11 B, 0273 OSLO

Navn/foretaksnavn: SAMEIET OLAV KYRRES GATE 11, 0273 OSLO

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 995 166 216

§ 1 Informasjon om sameiet

Sameiet Olav Kyrres gate 11 B, 0273 Oslo har gårdsnummer 212, bruksnummer 737. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22. mars 1965.

I samme bygg ligger Sameiet Olav Kyrres gate 11, og Sameiet Olav Kyrres gate 11C, som består av tre seksjoner hver. Av praktiske grunner har de tre sameiene besluttet å holde felles styremøter. Hvert styre må avholde hver sin avstemning.

§ 2 Styre

Styret i Olav Kyrres gate 11 B består av ~~alle~~ tre seksjoner. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Valget gjelder normalt for 2 år av gangen med mindre annet er vedtatt.

§ 3 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn. (Styret kan gi prokura).

For nærmere beskrivelse av styrets plikter, avholdelse av styremøter mv. se bestemmelser i eierseksjonsloven.

§ 4 Særlige forhold

Sameiets finansielle, administrative og andre driftsmessige forhold reguleres av eierseksjonsloven. Dessuten gjelder:

4.1. Kontrakt datert Oslo 03.03.65 mellom seksjonseierne Sameiet Olav Kyrres gate 11, seksjonseierne i Sameiet Olav Kyrres gate 11B, og seksjonseierne i Sameiet Olav Kyrres gate 11C.

I Sameiekontrakten av 03.03.1965 mellom Olav Kyrres gate 11, 11B og 11C punkt 1 fremgår det at seksjonseierne er innforstått med at den i 1. etasje tilhørende kjellerstue skal kunne innredes til en leilighet eller kontorbekvemmelighet hvis myndighetene samtykker heri. Det er en forutsetning at bruken av denne kjellerstue ikke påfører de øvrige seksjonseierne støy eller annen uforholdsmessig ulempe.

4.2. Garasjekontrakt mellom Sameiet Olav Kyrres gate 11, 11B og 11C. og hver enkelt seksjonseier i disse sameiene.

4.3. Beslutninger på sameienes felles årsmøter og ekstraordinære årsmøter. Her vises det særlig til:

- a. Til bruk av 1. Etasjes leilighet hører også eksklusiv rett til bruk av hagetomter på forsiden av huset. Brukeren er selv forpliktet til å vedlikeholde denne del av tomten på tilfredsstillende måte.
- b. Erverver og leier av seksjon må meldes til forretningsfører for registrering. Dette inkluderer også ordinær overdragelse. Eierskiftegebyr belastes seksjonseier.
- c. Årsmøtet 2020 vedtok enstemmig maksimumstid for *korttidsutleie* på 60 dager per år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- d. Årsmøtet 2021 vedtok enstemmig at sameiet kan beslutte å gjennomføre overflate-renovering av felles oppganger og felles boder. Videre bør det besluttet hvilke eksterne som skal tildeles nøkkel til den enkeltes oppgang (jevnfør avvisbud eller annet).
- e. Årsmøtet klargjorde i forbindelse med oppgradering av asfalt i carport at alle investeringer knyttet til carport ikke skal fordeles i henhold til brøk,

med likt på seksjonseierne i alle de tre sameiene (alle eier 1/9 av carportene). For areal som er avsatt til parkering, gjelder det at området ikke kan brukes til oppbevaring av avfall eller annet gods. Styret har fullmakt til å fjerne avfall og annet for seksjonseiers regning med rimelig varsel.

- f. Årsmøtet 2020 vedtok enstemmig at juridiske personer ikke kan erverve boligseksjoner i sameiet.

§ 5 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a. Inventar*
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker*
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat*
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen*
- e. listverk, skillevegger, tapet*
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk*
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater*
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring*
- i. vinduer og ytterdører (mellom leilighet og oppgang)*
- j. innvendige flater på balkong eller lignende (se mer detaljerte regler under)*
- k. varmtvannsbereder i kjeller tilhørende seksjonen*

Vedlikeholdsplikten omfatter nødvendig ettersyn, reparasjon og utskifting av det som er nevnt over under vedlikeholdsplikten. Det understrekes særlig at seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås, samt rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter *ikke* reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Dersom seksjonseier har gjort bygningsmessige endringer i bjelkelag, tak eller annet som i utgangspunktet er et ansvar for sameiet, uten å ha skriftlig tillatelse fra styret, vil ansvaret for reparasjoner og skader der det er gjort endringer, hvile på seksjonseieren. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av den seksjonseier som på det aktuelle tidspunktet eier leiligheten. Dokumentasjon av styregodkjent endring skal besørges og kunne framvises av seksjonseier.

Styret har anledning til å kreve dokumentasjon av bygningsmessige endringer og installasjoner (som rørsystem, ventilasjon og planløsning) fra alle seksjonseiere.

Alle endringer som påvirker bygningens fasade, skal godkjennes av styret. Dører som vender ut mot fellesarealer, herunder oppganger, skal ikke skiftes eller endres på en slik måte at de endrer oppgangens/bodens enhetlige karakter. Utskiftning kan ikke skje uten forutgående tillatelse fra styret.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere, og at disse er i forskriftsmessig stand. Det er enstemmig vedtatt at alle elektriske komfyrer skal ha komfyrvakt. Det skal ikke plasseres noen gjenstander nær feierluker. Det skal ikke plasseres brennbart inventar i fellesrom, inkludert oppganger.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Oppdager seksjonseieren skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret om dette.

En seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og/eller andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet er utført av en tidligere seksjonseier.

§ 6 Særskilt om balkonger mv

Balkongene er del av bygningsmessig konstruksjon og det er sameiets ansvar å vedlikeholde konstruksjonen. Seksjonseiere som har malt, lagt fliser, eller annet, har vedlikeholdsansvar for dette. Fliser og annet som ikke er lagt i regi

av sameiet kan kreves fjernet for seksjonseiers regning, for å undersøke lekkasjer og annet. Teppet og annet som legges på balkongen må fjernes fra balkongen medio oktober og til medio mars.

Dersom balkonggulv dekkes av fliser, teppe eller annet skal dette godkjennes av styret.

Rengjøring i henhold til anbefalt framgangsmåte skal utføres av seksjonseier.

Behandling og vedlikehold av balkonggulv som er skjedd i sameiets regi, skal vedlikeholdes av sameiet. Det gjelder for eksempel utskiftning av membran. Skader som skyldes manglende vedlikehold eller bruk som er skriftlig frarådet, skal erstattes av seksjonseier. Skader som skyldes lekkasjer, bevegelse i bygningsmassen etc. skal repareres/erstattes av sameiet.

Vedlikehold/maling av trepanel i tilknytning til balkong er seksjonseiers ansvar. Eventuell erstatning (utskiftning) av trepanel er sameiets ansvar.

Vedlikehold og utskifting av rekkverk på balkonger er sameiets ansvar.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner som markiser terrassegulv, gjerde, hekk, pergola, badestamp/boblebad og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Hekker skal ikke vokse ut på fellesområder/fellesarealer.

Alle bygningsmessige forandringer og/eller installasjoner skal søkes ~~og~~ om og godkjennes av styret. Dette gjelder også all bruk av fellesarealer.

Alle endringer som er gjennomført uten nødvendige tillatelse fra kommunen og eller styret, og som utgjør et brudd med lover og vedtekter, vil kunne kreves omgjort, uavhengig av når endringene er gjennomført og av om det er den aktuelle sameier som har stått for disse endringene.

§ 7 Varslingsplikt

Hver enkelt seksjonseier har en forpliktelse til selv å varsle andre sameiere om støy, trafikk eller andre forhold knyttet til gjester, oppussingsarbeider med videre. Varslingen bør skje med minimum et døgn varsel eller så tidlig som mulig.

Bruk av gårdsplass til parkering er tillatt og omfatter primært besøkende.

Parkering av motoriserte kjøretøy i over et døgn skal varsles.

Bruk av fellesområder til annet enn parkering er i utgangspunktet ikke tillatt til annet en sporadisk og kortvarig hensetting av gods/avfall før det fjernes.

§ 8 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.v.

Sameiets forpliktelser er regulert av eierseksjonsloven, paragraf 33.

Bestemmelsene her gjelder i den grad de ikke står i motsetning til det som er særlig regulert gjennom konkrete bestemmelser over.

§ 9 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Aktuelle beløp som seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves a konto som del av husleieinnbetalingen. Ved salg av leilighet kan selger ikke kreve sin andel av innbetalt beløp utløst.

§ 10 Årsmøte

Årsmøte i sameiet Olav Kyrres gate 11- ordinære og ekstraordinære - skal avholdes i henhold til lov om eierseksjoner av 16.06.2017, kapittel VI. Med senere endringer.

Det årlige ordinære felles årsmøte skal som et minimum:

- 8.1. Behandle styrets årsberetning.
- 8.2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 8.3. Velge styreleder og minst to styremedlemmer

Årsmøtet er det øverste organet i eierseksjonssameiet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært styremøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det. Det må oppgis hvilke saker som man krever behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte dagers varsel og maksimum 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, men fristen må være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

For forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene krever 2/3 flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det kan velges en møteleder som ikke er en sameier.

Felles årsmøter med sameiene Olav Kyrres gate 11 og 11C

Sameiene Olav Kyrres gate 11, 11B og 11C, ønsker av praktiske grunner å avholde felles årsmøter. Avgjørelser må fattes for hvert enkelt sameie. For felles avgjørelser som gjelder alle tre sameier i fellesskap har hvert sameie en stemme hver.

Jeg satt meg inn i vedtektene og tiltrer herved disse:

Oslo (dato)

13.3.2023

Signeres av de som står oppført som seksjonseiere på den enkelte seksjon i Sameiet Olav Kyrres gate 11B.

Björg Fabricius-Hansen

Björg Fabricius-Hansen



Kett kopi
Plan- og bygningssetaten
TEKNIISK FAGAVDELING

Rett etter avtale med Erik Berg
Ove Synnfur

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningssetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner
☐ Begjæring om
reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	212	737		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
110643 [REDACTED]	Fabricius-Hansen, Bjørg	1	280/730/2 1/2
080533 [REDACTED]	Fabricius-Hansen, Rolf	1	280/730/2 1/2
090243 [REDACTED]	Berg, Arild	2	245/730/2 1/2
201050 [REDACTED]	Berg, Sidsel Grandal	2	245/730/2 1/2
150741 [REDACTED]	Bjørn-Larsen, Inger-Lise	3	205/730 1/1

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

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	280	B	11				21				31			
2	B	245	B	12				22				32			
3	B	205	B	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 730				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				730				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.
~~Eiendommen er tidligere ikke formelt seksjonert.~~

Eiendommen opprettes formelt.



Doknr: 989173 Tinglyst 22.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av lese ark, kreves imidlertid signering også her.

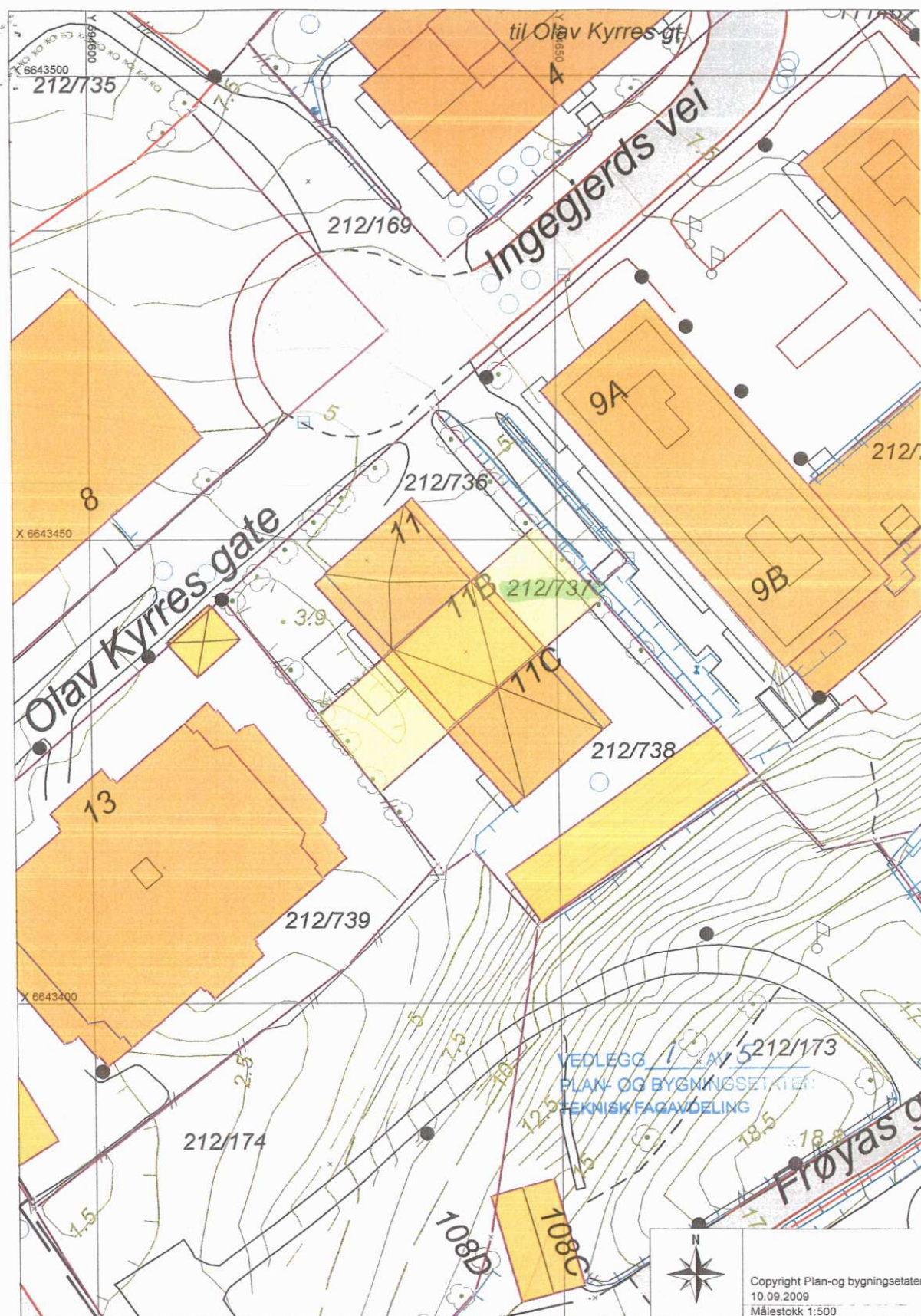
B. Fabricius-Hansen, R. Fabricius-Hansen
S. Grandal Berg, Arild Berg, Inger-Lise Bjørn-Larsen

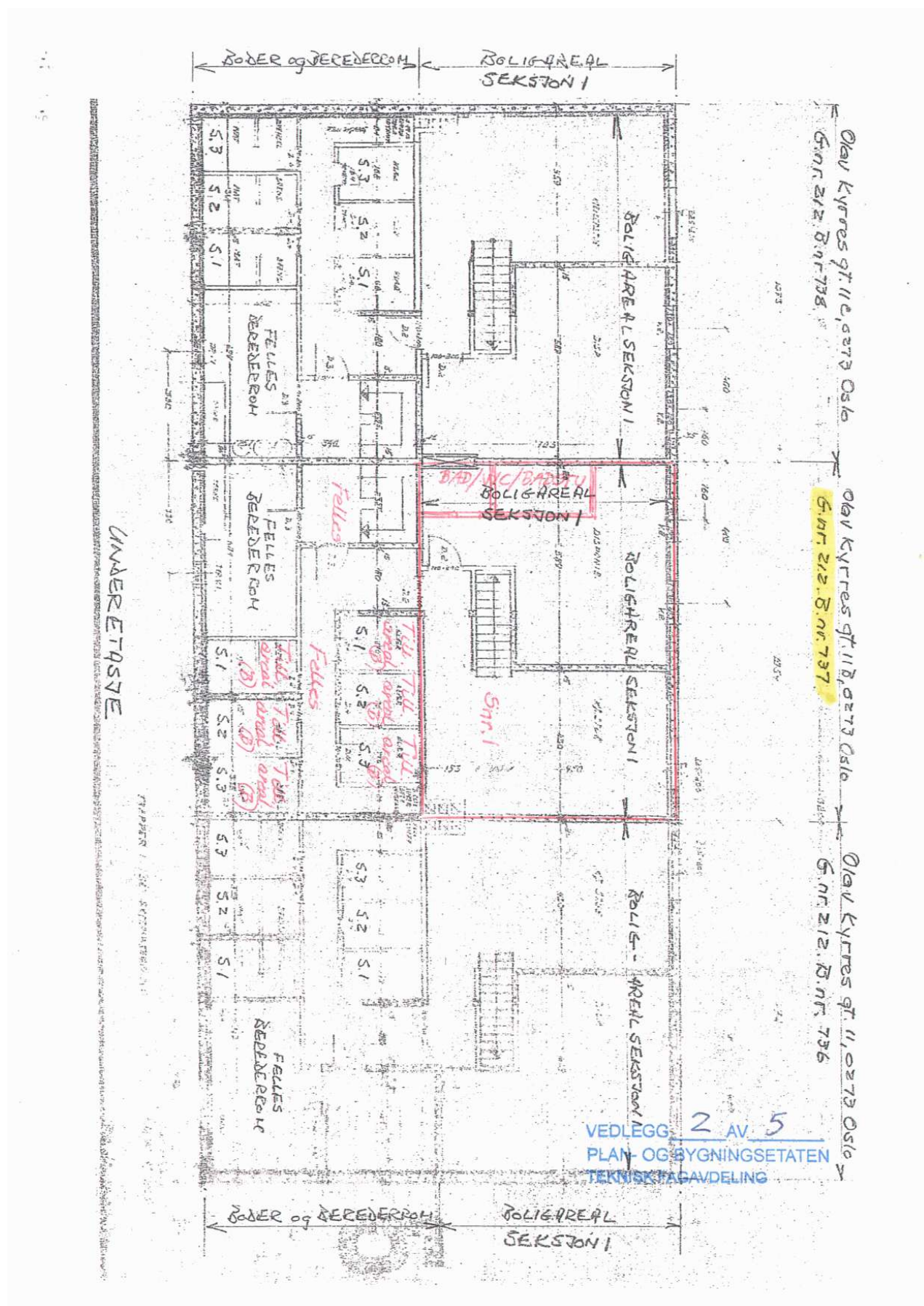
5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

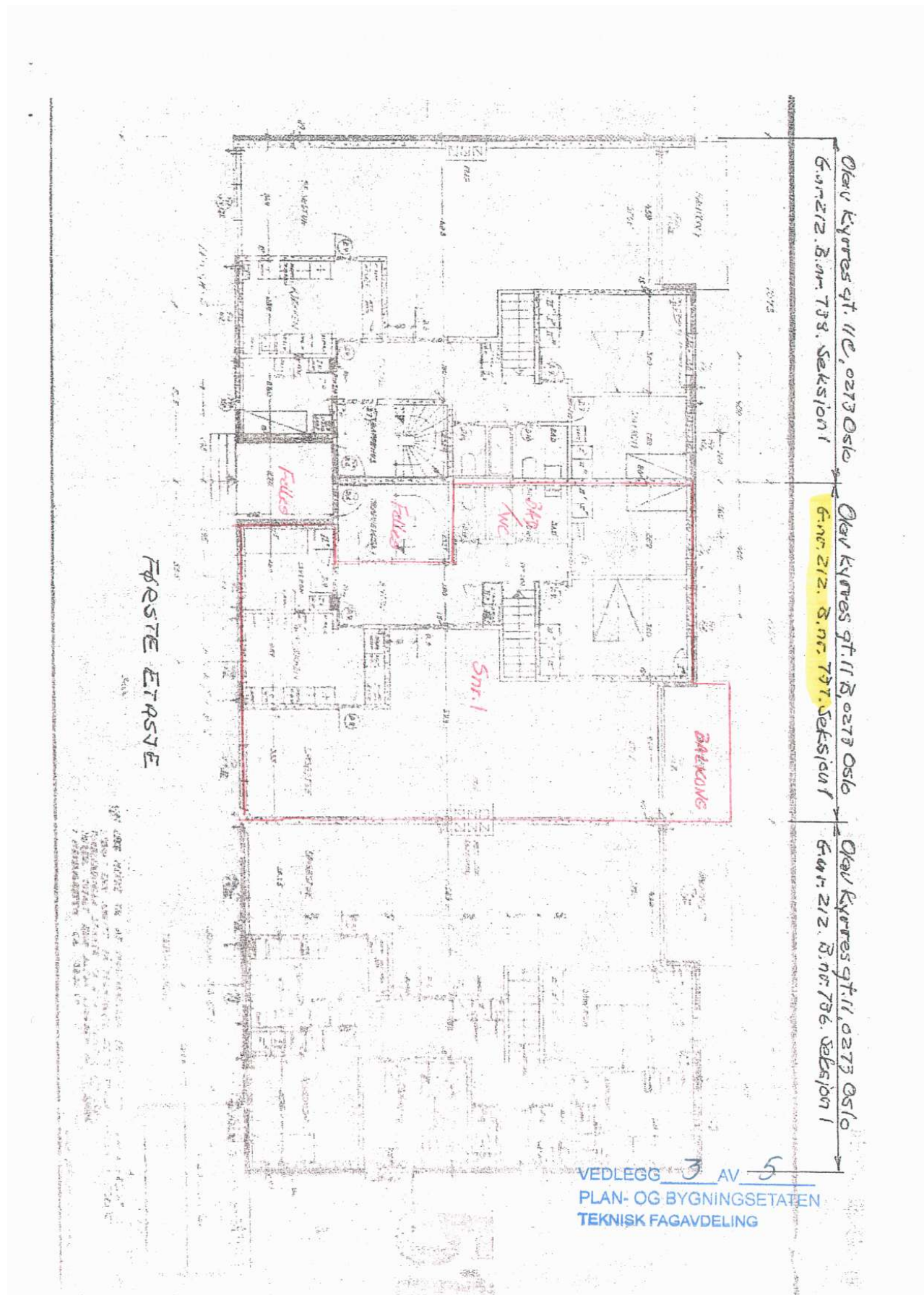
6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

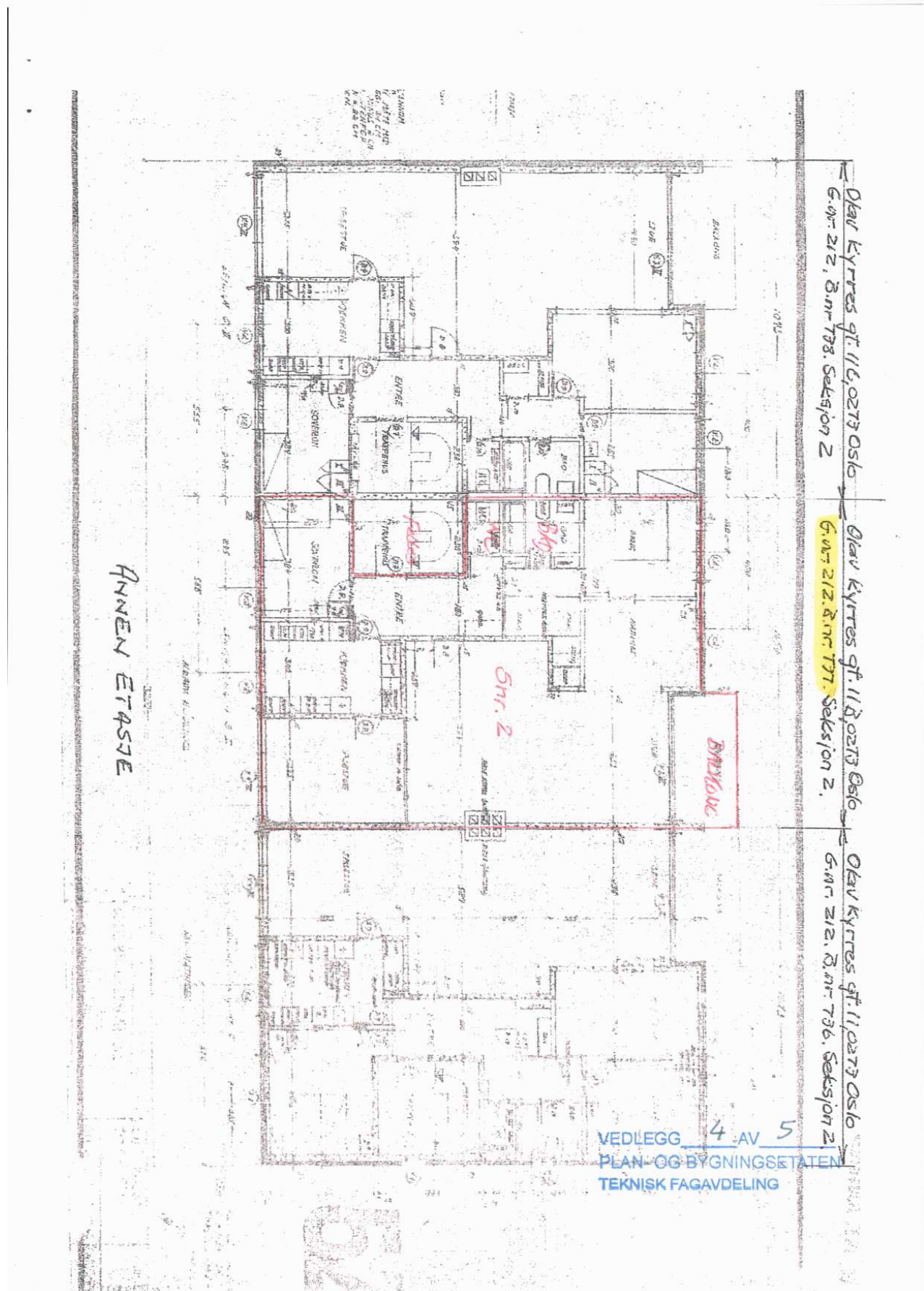
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁶⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Oslo 09.09.09	B. Fabricius-Hansen	BJØRG FABRICIUS-HANSEN	
Oslo 09.09.09	R. Fabricius-Hansen	ROLF FABRICIUS-HANSEN	
Oslo 09.09.09	S. Grandal Berg	SIDSEL GRANDAL BERG	
Oslo 19.09	Arild Berg	ARILD BERG	
Oslo, 19.09	Inger-Lise Bjørn-Hansen	INGER-LISE BJØRN-HANSEN	

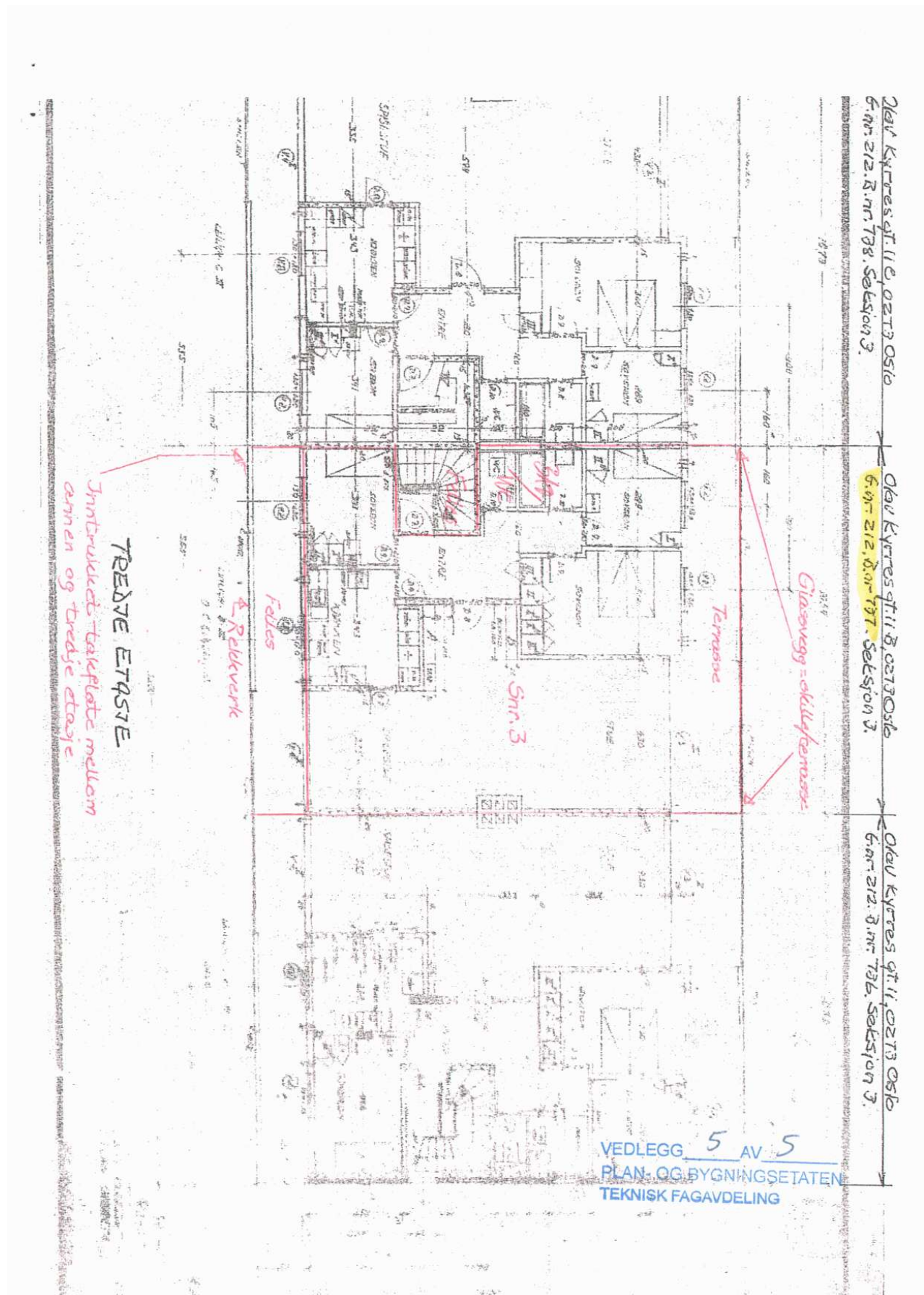
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾		Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
212	737		1-3	i Oslo kommune
Dato	Underskrift		Stempel	
14/12-2009	Bart Danich			
Noter:				
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. 8) Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 9) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 10) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 11) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 12) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.				



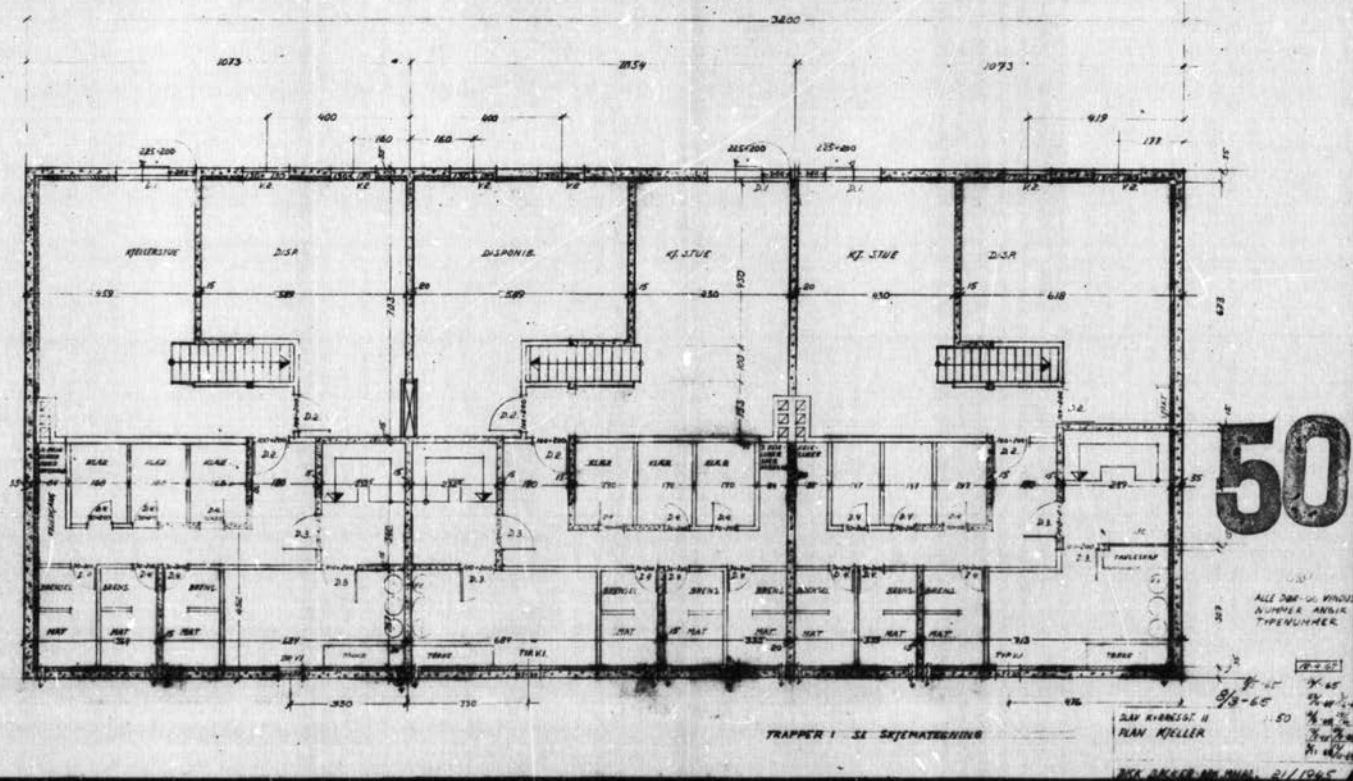








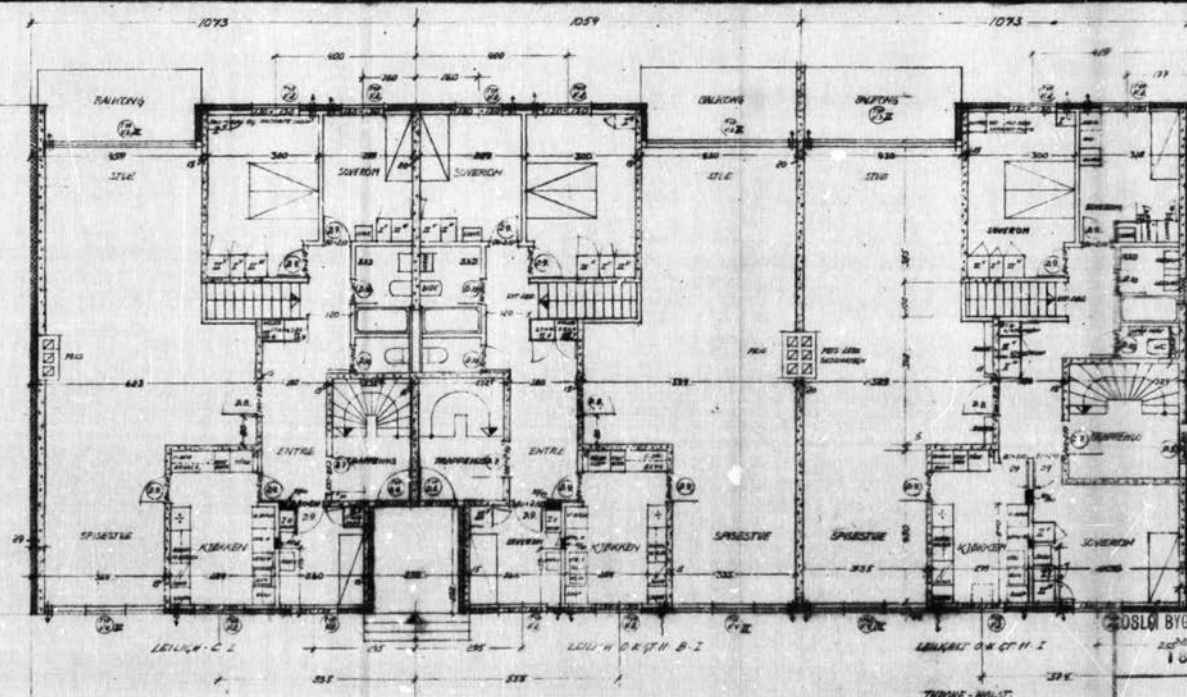
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGS-ONTROLL
MOTTATT
18 APR 1967

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

51

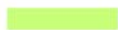
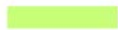
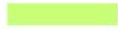
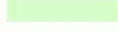


OSLO BYGNINGSKONTROLL
25. MOTTATT
16 APR 1967

3200
NB: LING NØRKE TIL AT FØRSTHJELSEN ER CA. 2 CM
STØRRE EN ANVET PÅ TEKNISKE. DETTE FØRDE
STØRRENDINGEN STØRRE CA. 2 CM UTEN FOR KJØKKEN
INNEH. TOTALT. BØR ALTA LINGEN PÅ TEGNINGEN
I FØRSTHJELSEN CA. 3205 CM.

OLAV KJØRSTAD II
PLAN 1. ETASJE
1:50
21. APRIL 1967
21. APRIL 1967
21. APRIL 1967

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

———— RbBevaringGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

----- 313 - Skulder - bankett

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

----- 325 - Veigrunn i tunnel

- - - - - 913 - Formåavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— 932 - Regulert kant kjørebane

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

— — — — Plangrense (gammel lov)

———— Feltinndeling

— — — — Grense for bebyggelse

- - - - - Regulert kjørefelt

----- Underjordisk anlegg

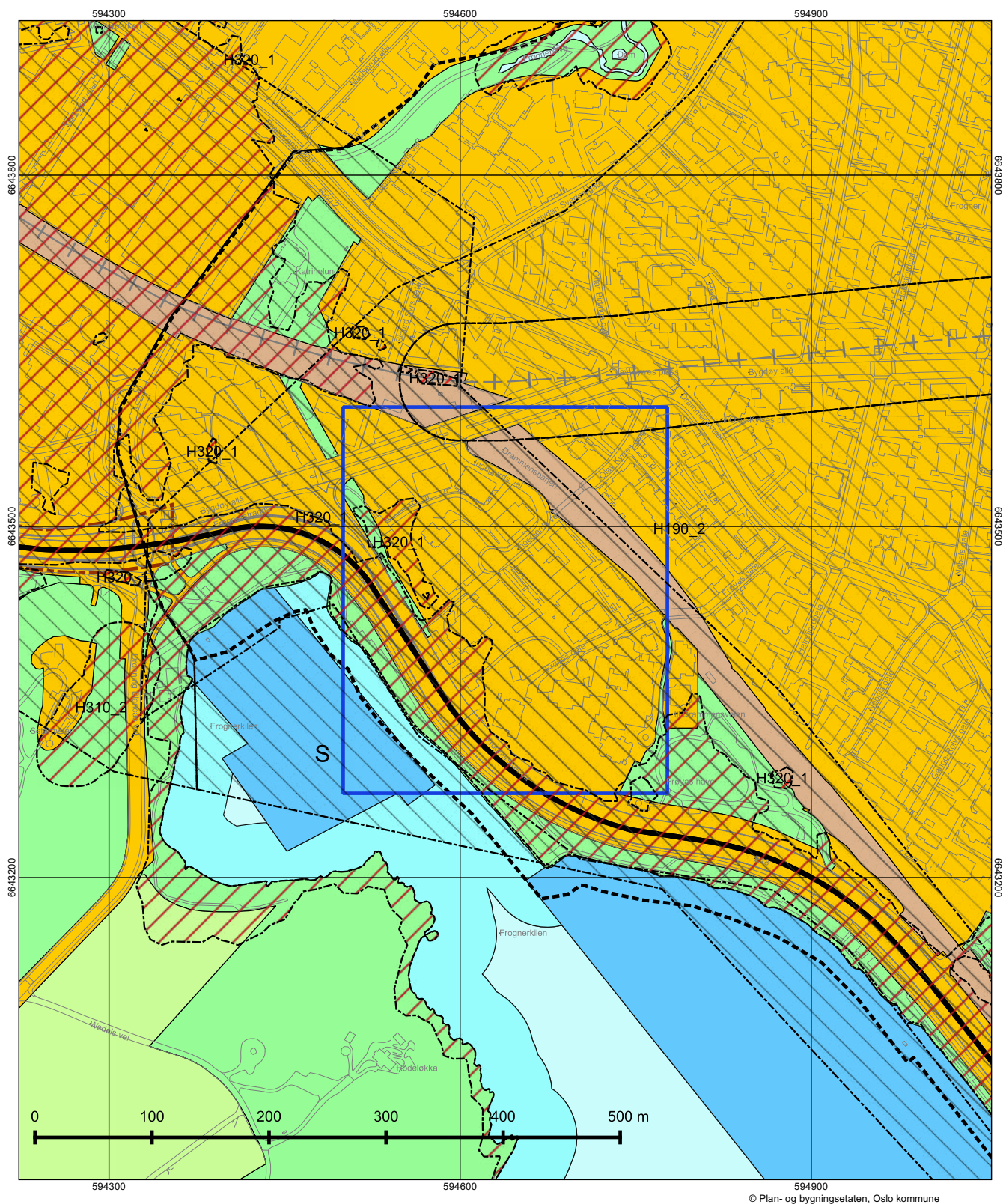
~~~~~ Regulert stoyskjerm

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring





Oslo

Dato: 30.09.2015

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147998/86520004

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ----- Farled                                                                                                                 |  Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|  Fjernveg (tunnel)                          |  Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|  Fjernveg                                   |  Bane, eksisterende                                        |
|  Markagrense                                |  Havn, eksisterende                                        |
| ----- Plangrense                                                                                                             |  Havn, fremtidig                                           |
|  Sporveg (tunnel), fremtig                  |  Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|  Sporveg (tunnel), eksisterende             |  Grønnstruktur, eksisterende                               |
|  Sporveg, eksisterende                      |  Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|  Sporveg, fremtidig                         |  Forsvaret                                                 |
|  Jernbane (tunnel), fremtidig               |  LNF-areal, eksisterende                                   |
|  Jernbane (tunnel), eksisterende            |  LNF-areal, fremtidig                                      |
|  Jernbane, eksisterende                     |  Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  Turvei                                     |  Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  T-banestasjon (ikke juridisk)              |  Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  Banetrase (ikke juridisk)                  |  Farled                                                    |
|  Fjordtrikk (ikke juridisk)               |  Småbåthavn, eksisterende                                 |
|  Samferdsel (ikke juridisk)               |  Småbåthavn, fremtidig                                   |
|  Eksisterende kollektivknutepunkt         |  Naturområde                                             |
|  Fremtidig kollektivknutepunkt            |  Friluftsområde                                          |
|  Spredt boligbebyggelse                   |  Ytre by (utviklingsområder)                             |
|  Bestemmelsesgrense                       |  Indre by (utviklingsområder)                            |
|  Aktivitetssone marka                     |  H570 - Bevaring kulturmiljø                             |
|                                                                                                                              |  H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.            |
|                                                                                                                              |  H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)  |
|                                                                                                                              |  H810_2 - Krav om felles planlegging                     |
|                                                                                                                              |  H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)       |
|                                                                                                                              |  H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                     |
|                                                                                                                              |  H110 - Nedlagsfelt drikkevann                           |
|                                                                                                                              |  H190 - Andre sikringssoner                              |
|                                                                                                                              |  H310_1 - Kvikkleire                                     |
|                                                                                                                              |  H310_2 - Steinsprang                                    |
|                                                                                                                              |  H320_1 - Stormflo                                       |
|                                                                                                                              |  H320_2 - Elveflom                                       |
|                                                                                                                              |  H390 - Deponi                                           |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Olav Kyrres gate 11B  
0273 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Heidi Siri Petersen

**Telefon:** 906 93 484  
**E-post:** heidi.siri.petersen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre