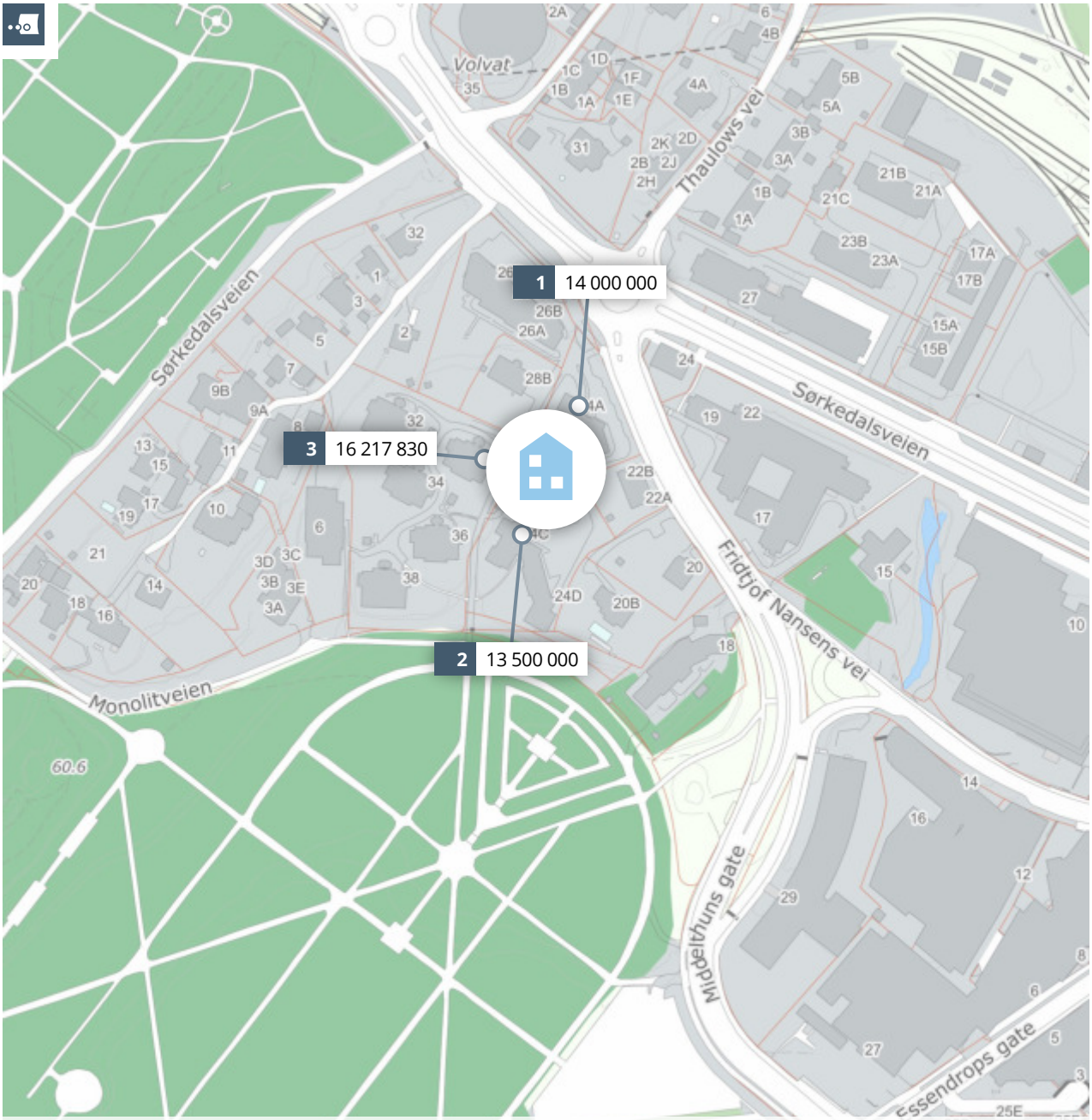
FRIDTJOF NANSENS VEI 24B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Plantegning
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Megleropplysninger
Innkalling årsmøte 2023
Protokoll årsmøte 2023
Innkalling årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Husordensregler - Garasje
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Reguleringskart
25783
Arealbekreftelse
Boligblokk med garasje - Ferdig attest - 1988
Originale byggetegninger
Servitutter & Seksjonering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FRIDTJOF NANSENS VEI 24 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 24.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Monica Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fridtjof Nansens vei 24 B, 0369 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 37 BNR 81 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SMESTAD

Verdivurdert til

12 950 000

-	12 950 000	132 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	6 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	4 893
Formue	27 798
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fridtjof Nansens vei 24 A 116 m² 1986 4. etg 3 sov				29.04.2024	12 450 000	**14 000 000**	0	14 000 000	**120 690**
2	Fridtjof Nansens vei 24 C 113 m² 1986 2. etg 3 sov				17.11.2020	11 700 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**119 469**
3	Fridtjof Nansens vei 30 144 m² 1991 3. etg 3 sov				30.01.2025	16 500 000	**16 200 000**	17 830	16 217 830	**112 624**

Boligen ligger i et av Oslos mest attraktive områder, rett ved vakre Frognerparken. Her får du en perfekt kombinasjon av urbant byliv og grønne omgivelser, med kort vei til både rekreasjonsområder og byens fasiliteter.

Smidig adkomst fra garasjeplass med heis til hjørneleiligheten i 4. etg. Boligen har gjennomgående behov for oppussing og modernisering. Innholdsrik planløsning med to bad, vaskerom, og to soverom. Hovedsoverom har tilgang til balkong og et av boligens to bad. Lys og romslig stue med peis og utgang til solrik sørvestvendt balkong på 9,6 kvm. Kjøkken vegg i vegg med stue. Eldre innredning med behov for oppgradering. Ekstern lagringsplass i kjellerbod på 6 kvm i tillegg til skap-bod. Mulighet for å etablere el-lader på garasjeplass. 10 gjesteplasser tilknyttet sameiet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

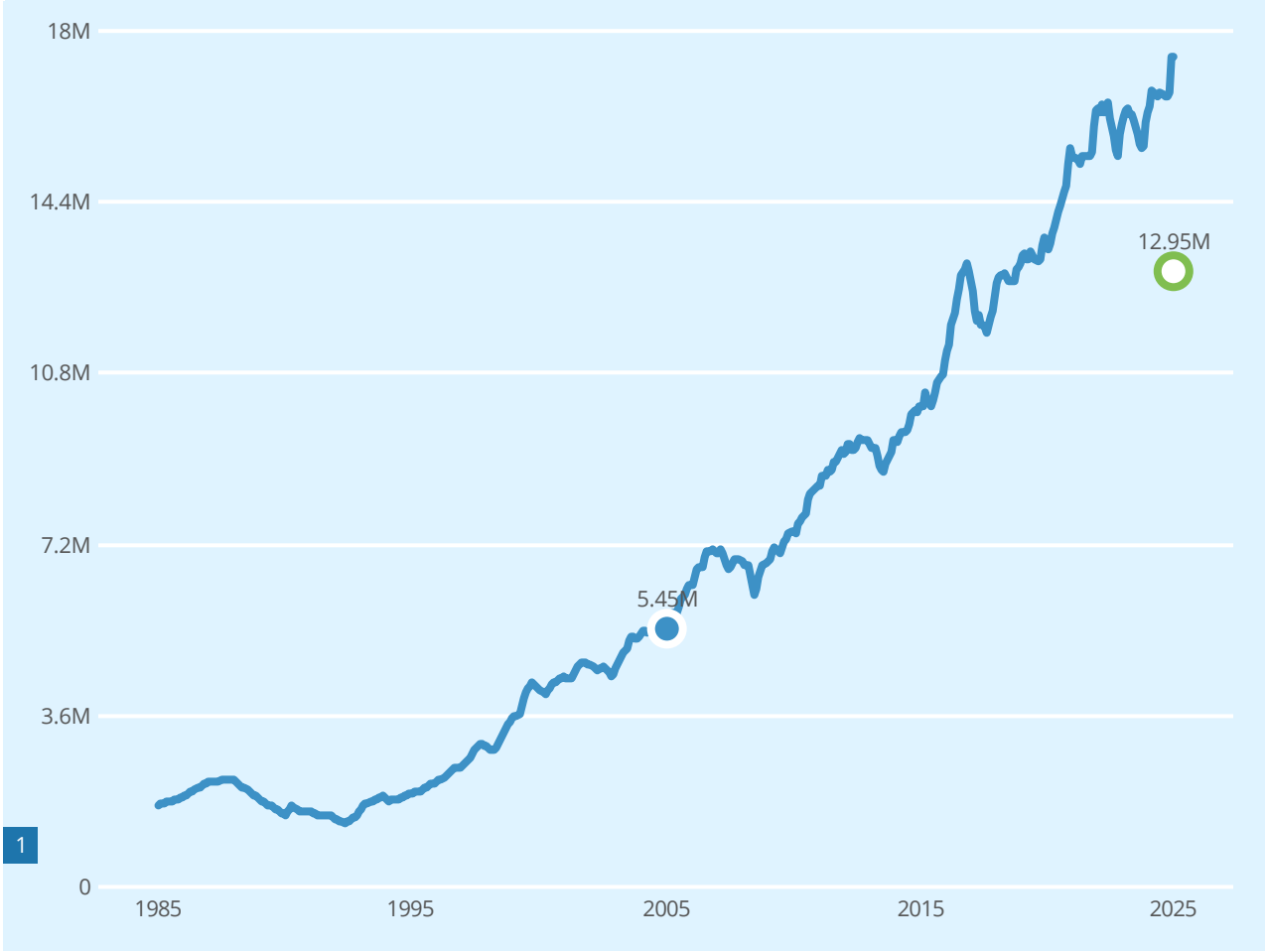
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Dyve og Partnere AS 24.02.2025

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2005	07.07.2005	06.01.2006	6 150 000	5 450 000	-	5 450 000	2
16.10.1986		16.10.1986	-	1 960 000	-	1 960 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Siste omsetning var i 2006.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 369 OSLO nå

1
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 289 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

169
dager

Leiligheter solgt i 369 OSLO siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

7.4M
7 368 000 Salgspris i snitt
7 341 000 Prisantydning i snitt
7.3M

Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

132 143 Fridtjof Nansens vei 24 B
Totalpris 12 950 000

117 809 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

100 372 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

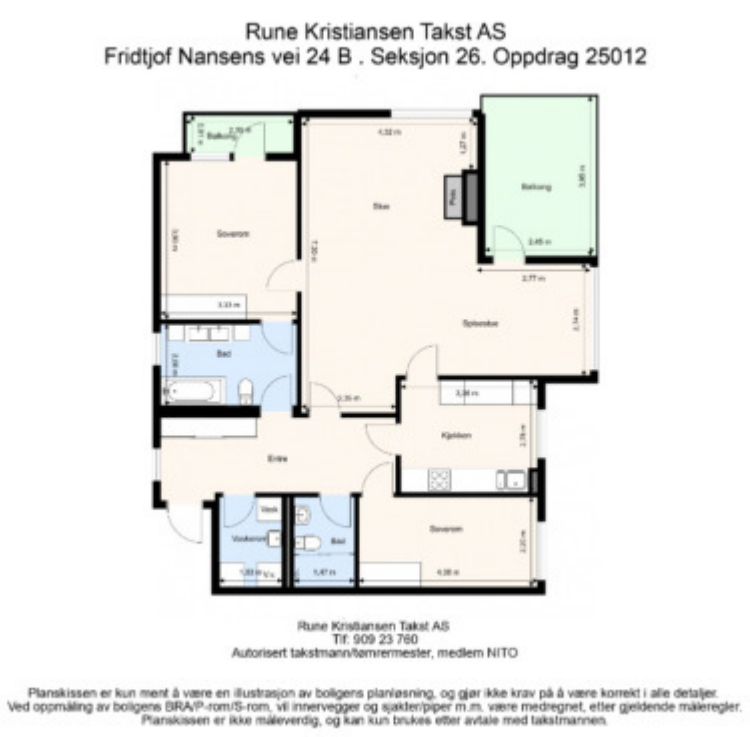
TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fridtjof Nansens vei 24 B, 0369 OSLO OSLO kommune

gnr. 37, bnr. 81, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 10.02.2025 **Rapportdato:** 24.02.2025 **Oppdragsnr.:** 15641-25012 **Referansenummer:** WY8246

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Kristiansen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Romslig eierseksjon, beliggende i 4. etg. i boligblokk.
Boligen har en normal/eldre innvendig standard.
Tidsmessig overflateoppussing kan påregnes.

Kjøkkeninnredning med brukslitasje.
Boligen har to stk. bad med behov for tidsmessig oppussing/modernisering.
Leiligheten har to stk. balkonger. Disse trenger oppgradering av tettesjikt m.m.

Leiligheten har et bra oppussings-potensielle.

For utfyllende opplysninger, se rapportens enkeltpunkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Seksjon 26

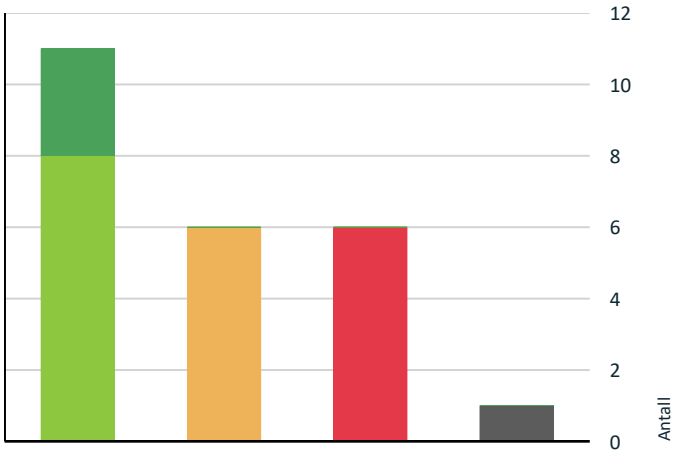
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fridtjof Nansens vei 24 B, 0369 OSLO
Gnr 37 - Bnr 81
0301 OSLO

Rune Kristiansen Takst AS
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

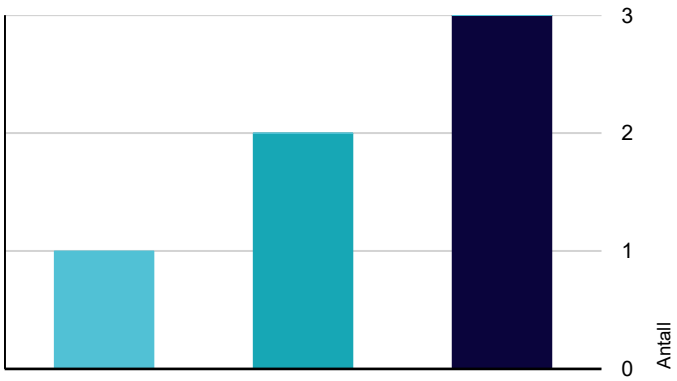
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Seksjon 26

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger	Gå til side
Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 4. etg. > Bad 1 > Generell	Gå til side
Våtrom > 4. etg. > Bad 2 > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etg. > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Veggoverflater	Gå til side
Våtrom > 4. etg. > Vaskerom > Vaskerom	Gå til side
Kjøkken > 4. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJON 26

Byggeår
1986

UTVENDIG

Felles bygningsdeler.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Grunnmur: Støpt betong.

-Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner oppført i støpt betong/murverkskonstruksjon.
-Utvendig i hovedsak med spekket teglstein.

-Yttertak: Flat takkonstruksjon, tekket med papp eller folie.

-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

-Boligsameiet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkong/terrassedører med isolerglass, fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Disse vinduene er nå ca. 40 år.
Det er registrert noe utvendig værslittasje/avflassing.
Vinduene og dørene fungerer med dagens bruk.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens.
Man må være klar over vinduenes/dørenes alder.
Disse vinduene og balkongsørene vil ikke ha samme tetthet og isolasjonsevne som tidsmessige vinduer/balkongdører.

Fra sameiets vedtekter: Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte sameier.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks, selv om den er 40 år gammel.

TG 3 Balkonger

Hoved-balkong:

Tilstandsrapport

Utgang fra stuen til balkong på ca. 9,6 kvm.
Rekkverkhøyde målt til ca. 90 cm.
Det er lagt fliser på balkong-gulv.

Liten balkong:
Utgang fra ett soverom til balkong på ca. 2 kvm.
Rekkverkhøyde er målt til ca. 90 cm.
Det er lagt fliser på ballkongulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Liten balkong: Det er registrert en del overflate-skader på fliser.
Det er registrert noe "bom" i enkelte fliser, mest i område ved sluk.
Konsekvens: Hva som evnt. skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

Begge balkonger: Det bemerkes at rekkverk ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav til rekkverk.
Det er ikke krav om å oppgradere/utbedre dette forholdet, men det skal bemerkes i rapporten.

Det er noe værslittasje på balkonger/rekkverk. Overflatebehandling kan påregnes.

Membran-tekking:
Det er lagt en membran under fliser. Denne membranen er ført opp på bl.a. dørterskel.
På den lille balkongen er membranen løs ved dørterskel.
Det vil da være fare for lekkasje på dette punktet ved nedbør.

På hovedbalkong er det registrert at membranen er løs bl.a. ved vegg inn mot stue.
Det ble inne i stuen, i område mellom peis og yttervegg, registrert fuktskjolder på parkettgulv.
Det ble også registrert forhøyede fuktverdier i parkett samme sted, samt i soverom mot den lille balkongen.
Dette forholdet blir vurdert til TG-3.
Konsekvens: Det er sannsynlig at disse forholdene henger sammen registrerte avvik på membran, samt membranens alder. Nærmere kontroll og tiltak må gjøres.

Membraner på balkonger er nå ca. 40 år, og forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvens: Membranene står overfor utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av membran-tetting på terrasse må påregnes.

Fra sameiets vedtekter: Vedlikehold av bruksenheten gjelder normalt b.a.:
Terrasse/balkong: Gulv, gulvbelegg, tak, vegger, rekkverk og dører, utvendig og innvendig.

(Kostnad til disse arbeidene vil ut i fra vedtektene, måtte bekostes av denne seksjonen.)
Eksakt kostnad er vanskelig å fastslå, da omfanget av hva som må gjøres ikke er klart. For en eksakt pris, må det innhentes tilbud fra utførende.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Skade på fliser på den lille balkongen



Membran mot vegg.



Rekkverk.



Fukt registeret i gulv i stue ved siden av pipe.

TG 1 Solskjerming

Det er montert utvendig solskjerming med markiser på flere vinduer.
Elektrisk styring av markisene.

INNVENDIG

TG 3 Gulvoverflater

Parkett.
Teppe i ett soverom.
Fliser i begge bad.
Vinylbelegg i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige gulvflater har brukslitasje. Sprekker i parkett i soverom.
Oppussing kan påregnes. Omfanget av hva som skal gjøres må vurderes av ny eier.
Gulvene vurderes til TG-2.

I kjøkken er det registrert skade på gulv, ved siden kjøle/fryseskap.
Det er også skader på gulv under kjøle/fryseskap.
Dette forholdet skal vurderes med TG-3.

Forhold med registrert fukt i gulv ut mot balkongen, er beskrevet i punkt om balkongene da årsak til denne skaden kommer fra balkongen.
Det er noen mindre fuktskjolder på gulv i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

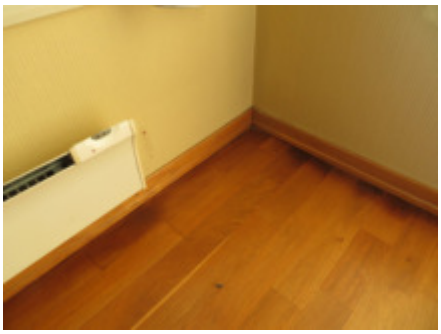
Gulv i kjøkken bør utbedres/utskiftes.
Kostnadsestimat omfatter kun gulv i kjøkken.
Evnt. kostnader til gulvoverflater for øvrig, er ikke tatt med i dette overslaget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skade på gulv i kjøkken.



Fuktskjolder på gulv i stue, ved siden av peisen.

TG 1 Takoverflater

Malte flater.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.
Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Veggoverflater

Tapet, malt tapet og malt glassfiberstrie.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har brukslitasje, og har behov for overflateoppussing. De vurderes til TG-2.

TG 3 Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt envt. forhold med selve ildsted.

Ildsted: Det er montert peis med innsatts, i stuen.
(Peisen er ikke funksjonstestet av takstmannen.)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke monter plate i ikke-brennbart materiale foran peisen.
Dette skal i følge gjeldende regelverk/NS3600, vurderes med TG-3 i rapporten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Glør fra peis kan føre til skade på parkett.
For å ivareta sikkerhetskrav, må en slik plate monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Peis med innsatts, plassert i stuen.

TG 1 Innvendige dører

Hvite fyllingsdører. Flere dører med glassfelt.

På innvendige dører blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet.
Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje, og dører vurderes derfor til TG-1.

TG 1 Garderobe

Garderobeskap i soverom fra byggeåret.
Skyvedørsgarderobe i entre.

På garderobeskap blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet.
Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje, og skapene vurderes derfor til TG-1. Selv om skapene i soverom er av eldre dato.

VÅTROM

4. ETG. > BAD 1

TG 3 Generell

HOVEDBAD:
Eldre og flislagt bad.

Badekar, dobbel servant, baderomsinnredning og gulvstående klosett.
Farget utstyr.
Eldre elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av eldre dato, og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og tettesjikt.
Det er lite/manglende fall på gulvet.
Del av gulvet har fall mot dør inn til soverom.

Da rommet må moderniseres, blir badet ikke beskrevet nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidsmessig oppussing/modernisering av rommet må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

4. ETG. > BAD 1

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot badet, fra skap i entre.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.
Det bemerkes at badet har vært i lite bruk den senere tid.

4. ETG. > BAD 2

TG 3 Generell

DUSJBAD:
Eldre og flislagt bad.

Dusj med dusjvegger, servant, og gulvstående klosett.
Farget utstyr.
Eldre elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av eldre dato, og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og tettesjikt.
Det er lite/manglende fall på gulvet utenfor dusjsonen.
Det er montert tett dusjsokkel på dusjveggen, så med dagens løsning er det ikke sluk i del av bad utenfor dusjsonen.

Det er registrert noe svertesopp i fuger i dusj. Dette kan tyde på dårlig luftutskifting fra rommet.

Da rommet må moderniseres, blir badet ikke beskrevet nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidsmessig oppussing/modernisering av rommet må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

4. ETG. > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort kontroll inne i vegg inn mot dusjsonen, fra luke inne i vaskerommet.
Det ble her ikke registrert unormale verdier.

Denne veggen er i midler tid veldig tykk, med en sjakt mellom bad og vaskerom. Det var derfor vanskelig å komme til mot dusjsonen.

4. ETG. > VASKEROM

TG 2 Vaskerom

VASKEROM:

Tapet på vegger.
Vinylbelegg på gulv.
Plastsluk.

Eldre varmtvannsbereder. Skyllekum. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Membraner: Vurdering gjøres ut i fra alder.
I dette rommet er vinylbelegget rommets membran.
Mer en halvparten av forventet brukstid for vinylbelegget er oppbrukt. Det vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det ble benyttet elektromagnetisk fuktindikator på gulv i område rundt sluk. Det var på befaringsdagen ingen unormale verdier registrert.
Ved oppussing er denne type belegg ikke egnet som bruk som en membran under fliser.
Ut i fra alder kan man forventet oppgradering av rommet.

Det skal bemerkes at det ikke er fall på gulv mot sluk. TG-2.
Ved vanlig bruk som et rent vaskerom, uten vesentlig vannsøl på gulv, vil rommet fungere med tiltenkt bruk.

Det bemerkes også at inspeksjonslukene ved skyllekummen er plassert i et område som er klassifisert som en våtsone.
Dette vil ved normal bruk ikke være et problem, men forholdet bemerkes i rapporten.

4. ETG. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det skal gjøres kontroll i tilliggende konstruksjoner for evnt. fuktskader.
Det er to inspeksjons-luker ved skyllekum, og det var inne i disse lukene, ingen unormale fuktverdier registrert.

KJØKKEN

4. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken: Eldre kjøkkeninnredning.
Fronter: Hvite/glatte fronter med tredetaljer.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for vaskemaskin.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp.
Ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har generell brukslitasje og noe skader.
Den vurderes til å være i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.
Modernisering/utskifting kan påregnes.

4. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

4. ETG. > KJØKKEN

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.
Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad 1: Eldre kobber-rør og skjult rør-opplegg inne i vegger.
Rør-opplegg bad 2: Eldre kobber-rør og skjult rør-opplegg inne i vegger.
Rør-opplegg vaskerom: Eldre kobber-rør.

Rør-opplegg kjøkken: Eldre kobber-rør.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Inne i luke i vaskerom.
Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Disse rørene er nå ca. 40 år gamle.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.
Ukjent utførelse på det skjulte rør-opplegget.

Konsekvens: Det er foreløpig ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men ut i fra alder kan lekkasjer oppstå.
Man må være klar over rørenes alder.
Oppgradering/modernisering kan påregnes.

Det skal kontrolleres om stoppekranen er lett tilgjengelig: Stoppekranen er plassert bak en luke, hvor man trenger skrutrekker for å åpne luken.
Konsekvens: Ved en akutt lekkasje, kan det være vanskelig å komme til stoppekranen hvis man ikke har tilgjengelig verktøy.
Det bør etableres enklere tilgang til stoppekranen.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekk fra kjøkken: Ja, vi ventilator.

Er det avtrekk fra bad og vaskerom: Ja.

Er det luftespalte i dører til bad og vaskerom: Ja.

Det er ikke registrert avvik på ventilasjonen. Det blir da vurdert til TG-1.
Det er ikke gjort funksjonstesting av ventilasjonen, eller kontroll av effekt.

Det bemerkes at ventilatoren i kjøkkenet er av eldre dato, og bør byttes.
Det må da monteres ventilator som er egnet for denne type ventilasjon.

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Fra byggeåret.

Plassering: Plassert i vaskerom.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Den er montert i rom med sluk.

Kontroller el-tilkobling: Bereder er tilkoblet via stikkontakt.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Denne berederen er nå ca. 40 år, og vurderes da til TG-3.
Ut i fra berederens alder, kan lekkasjer oppstå.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert.
Berederen er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Berederen bør byttes ut.
Det vil da være naturlig å oppgradere el-tilkobling samtidig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 El-varme

Oppvarming med elektriske panelovner.

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.

Sikringsskap plassert i entre.
Hovedsikringer og måler plassert i felles skap i kjeller e.l.

Sikringer: Automatsikringer fra byggeåret.
16 amp: 7 kurser.
25 amp: 1 kurs.
---

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent.

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

   Ukjent.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent.

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

Tilstandsrapport

Nei.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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 Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.
Opplysninger om el-anlegget og hva som evnt. er gjort av arbeider, er ikke kjent.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

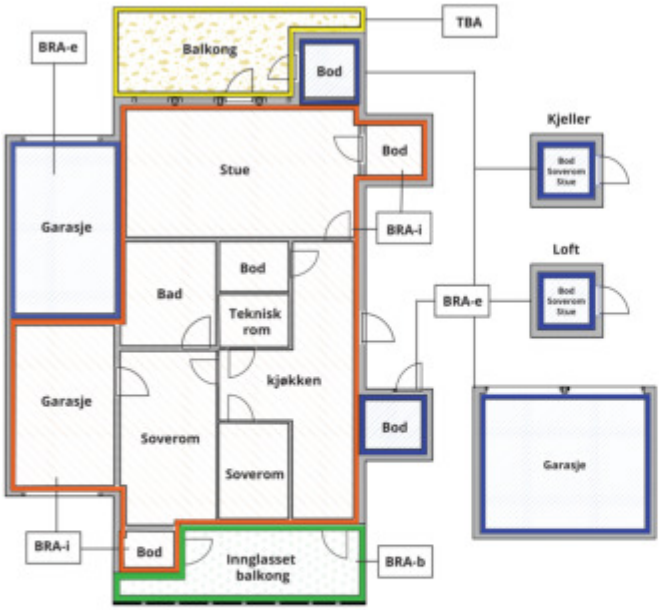
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjon 26

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etg.	98			98	12
Kjeller		6		6	
SUM	**98**	**6**			**12**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etg.	Bad 1, Bad 2, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Entré, Vaskerom, Stue/spisestue		
Kjeller	Kjellerbod		

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 240 cm.

Kjellerbod på ca. 6 kvm. I tillegg en liten skap-bod.

Garasjeplass i fellesgarasje i kjeller
Mulighet for el-bil ladning.

Heis i bygget.

Inntil videre opplyses primær-og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.
Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):
P-ROM: 98 kvm.
S-ROM: 0 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	37	81		26		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fridtjof Nansens vei 24 B

Hjemmelshaver
Birkelund Bjarne Einar, Birkelund Gunn Hæge

Boligselskap
Frognerparken Boligsameie

Organisasjonsnr
984690576

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt, da boligen selges som dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om sameiet gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

Det gis ikke en 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.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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 slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Forutsetninger

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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

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 godkjennelse 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

PLANTEGNING

Rune Kristiansen Takst AS
Fridtjof Nansens vei 24 B . Seksjon 26. Oppdrag 25012



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250122

Selger 1 navn
Rita Birkelund

Gateadresse
Fridtjof Nansens vei 24B

Poststed	Postnr
Oslo	0369

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Bjarne Einar og Gunn Birkelund

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250122

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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 forsikringskostnader 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: 159250122

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Birkelund	6a2d369f071aa579d07690 65c03f3829af626960	24.02.2025 09:52:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

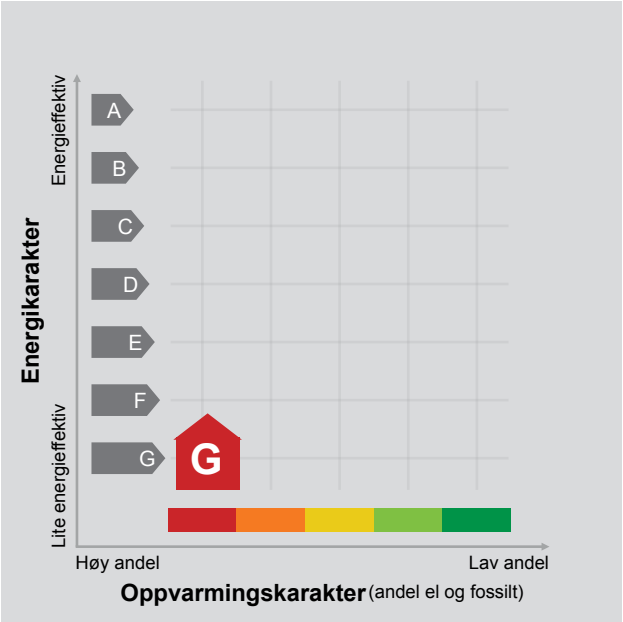
Document reference: 159250122

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Fridtjof Nansens vei 24B
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80983360
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-83013
Dato	21.02.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Fyr riktig med ved
- Montere urbryter på motorvarmer

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 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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Frognerparken Boligsameie	V³r ref.:	2445/26	Fødselsdato eier:	21.09.1928
Fridtjof Nansens vei 24 B	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	29.07.1929
0369 OSLO	Eiere:	Bjarne Einar Birkelund, Gunn HNge Birkelund		
Organisasjonsnr: 984 690 576	Seksjonsnr:	26		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 563

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 952
	Vedlikeholdsfond	1 230
Tilleggsytelser:	Reduksjon for januar2025	-330
	Fiber/internett	290
	Garasje	421

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.03.2025 Tot. utg. i kr.: 4 893

Felleskostnader:	Felleskostnader		2 952
	Vedlikeholdsfond		1 230
Tilleggsytelser:	Reduksjon for januar2025	(-330,00 i Feb. 25)	0
	Fiber/internett		290
	Garasje		421

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ole Kristian Sivertsen
Adresse:	Fridtjof Nansens Vei 24c
Postnr/-sted:	0369 OSLO
Telefon:	Mob.: 45411043
E-post:	oks@osiconor.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.02.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	754
Annen formue:	27 798	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2024		
G³rds/bruksnr:	37/81 - seksjon:26		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6154.7

Boligopplysninger:

Frognerparken Boligsameie	V³r ref.:	2445/26	Fødselsdato eier: 21.09.1928
Fridtjof Nansens vei 24 B	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 29.07.1929
0369 OSLO	Eiere:	Bjarne Einar Birkelund, Gunn HNge Birkelund	

Organisasjonsnr: 984 690 576

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	BOSP1362646

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.2021	Første innflytting:	01.06.2021	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemløs:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

INNKALLING
ÅRSMØTE 2023

Frognerparken Boligsameie

ÅRSMØTE 2023

Innkalling

Tid: **Mandag 27 mars 2023, kl 18:00 - 21:00**

Sted: **Skøyen Kirke, Skøyenveien 43, Oslo**

Innkalling til Årmøtet 2023 med aganda punkter og vedlegg er basert på lovmessige krav, Styrets egne vurderinger samt innkomne forslag fra Sameiere av saker Styret anser å vedkomme Årsmøtet for behandling.

Årsmøtet 2023 vil bli avhold med personlig oppmøte eller gjennom avgitte fullmakter. Ingen saker baseres på forhåndsstemmer, og gjennomført stemmegivning på de enkelte agendapunkter foretas ved gjennomføring av møtet.

Vedlegg til Innkalling til Årsmøte 2023

Vedlegg nr:

1. Fullmaktsblankett for Årsmøtet 2023
2. Innkalling og Agenda for Årsmøtet 2023
3. Årsberetning 2022
4. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023
5. Budsjett-notat 2023
6. Andre saker til behandling.

Vedlegg nr 1

FULLMAKTSBLANKETT
FOR
ÅRSMØTET 2023
I
FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og faste leietakere.

En seksjonseier kan ta med en rådgiver på årsmøtet. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom årsmøtet tillater det på angjeldende sak på agenda.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. **Dersom De benytter Dem av denne retten, må nedenstående fullmakt fylles ut.**

----------FULLMAKT ----------

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet i Frognerparken Boligsameie mandag 27 mars 2023.

Dato: ..... **Seksjonsnr: .....**

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

Vedlegg nr 2

FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

INNKALLING og AGENDA TIL ÅRSMØTE 2023

Årsmøtet i Frognerparken Boligsameie avholdes
Mandag 27 mars 2023, kl 18:00 – 21:00
Sted: Skøyen Kirke, Skøyenveien 43, Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A Valg av møteleder
B Opptak av navnefortegnelse og avgitte fullmakter
C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen
D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

A Årsberetning for 2022

3. ÅRSREGNSKAP 2022

A Årsregnskapet for 2022
B Disponering av årets resultat
C Revisjonsberetning

4. BUDSJETT 2023

A Orientering om Budsjett for 2023

Det er ikke budsjettert med en økning i inntekter knyttet til dekning av felleskostnader eller andre prosjektkostnader og utlegg til vedlikehold i løpet av 2023. Styret vurderer det forsvarlig å holde innkalte Felleskostnader fra Sameierne uendret og på samme nivå som i 2022. Det vises til eget Vedlegg nr 5 - Budsjett-notat 2023 og til agendapunkt nr 7 for diverse enkeltstående saker som inngår i budsjettet og som krever vedtak på Årsmøtet.

5. GODTGJØRELSER

A Honorar til Styret

I 2022 var honorar til Styret kr 75.000,-

***Forslag til vedtak**: Styrehonorar for 2023 settes til kr. 75.000,-*

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A Valgkommiteen har bestått av;

Bjørn Ivar Danielsen (Leder)	*24A*
Bent Helge Lersbryggen	*24A*
Marit Bjartveit	*24B*

Valg av ny Valgkomite:

Styrets forslag til ny Valgkomite for 2 nye år er;

Bent Helge Lersbryggen (Leder)	*24A*
Marit Bjartveit	*24B*
Halvor Sandbu	*24C*

B Valg av styremedlemmer

Tre Styremedlemmer er på gjenvalg, og den gjeldende Valgkomite foreslår med enstemming innstilling følgende Styremedlemmer for 2 nye år:

Styremedlem 1:	*Ole K Sivertsen*	*24C*
Styremedlem 2:	*Jon Frode Vaksvik*	*24A*
Styremedlem 3:	*Bjørgun Hysing*	*24C*

Som Styrets leder foreslås: Ole K Sivertsen *24C*

Tre Varamedlemmer er på gjenvalg, og den gjeldende Valgkomite foreslår med enstemming innstilling følgende Varamedlemmer for 1 nytt år:

Varamedlem 1:	*Siri Jensen*	*24A*
Varamedlem 2:	*Tord Fonsgaard*	*24B*
Varamedlem 3:	*Endre Søhus*	*24B*

7. ANDRE SAKER TIL BEHANDLING

A Byggesaker;

Sak1:
24B, etasje 5 (seksjon 27): Ønsker tillatelse til å søke Plan- og bygningsetaten om oppføring av vinterhage på terrasse slik tilsvarende leilighet i oppgang C har fått godkjent.

***Forslag til vedtak**: Saken godkjennes*

Styrets forslag til vedtak:
Saken godkjennes med forbehold om at berørte naboer innenfor sameiet får uttlale seg i forkant samt at Styrets godkjennelse innhentes i forkant av at søknad innsendes.

Sak 2:
24B, etasje 5 (seksjon 27): Ønsker tillatelse til å søke Plan- og bygningsetaten om utskiftning av tre vinduer i leilighetens inngangsparti til sammen utforming som øvrige standardvinduer i boligen og i sameiet for øvrig.

***Forslag til vedtak**:*
Saken godkjennes

B Endring av Vedtekter

Styret foreslår endringer av Vedtekter for å gjenspeile tidligere Årsmøtevedtak (2021) gjeldende pipevifter og ventilasjonsanlegg.

Vedtektenes punkt 3 Vedlikehold, underpunkt 3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, ***ventilasjonanlegg og ventilasjonsvifter montert i kjeller/garasje eller på tak, samt peisvifter montert på pipetopper*** *påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar inkludert boder og garasjeplass. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte sameier.*

***Forslag til vedtak**: Forlaget ovenfor markert som uthevet i bold vedtas som endring i vedtektenes punkt 3.2. Styret besørger nye vedtekter utstedt deretter.*

C Oppgradering av heiser

- *Ila våren 2022 hadde var det gjentatte driftsstanser samt uregelmessig kvalitet på heisen i A-blokka. Etter inngående vurderinger og i nær dialog med Kone's tekniske rådgivere ble det besluttet å foreta en delvis oppgradering av A-heisen berammet til kr 65.350,- eksl mva og herunder inngikk;*

    - *Demontere gammelt sensorhus med slepeførlermotstand i olje på ventilblokk, kontroll av backventil.*
    - *Montere nytt sensorhus med induktiv hastighetsføler*
    - *Demontere gammelt reguleringskort og spenningsdel*
    - *Montere nytt spenningskort og nytt reguleringskort*
    - *Igangkjøring og justering av nytt reguleringskort med PC*

Siden denne oppgraderingen har A-heisen gått uten stans og med en jevn og fin bevegelse. Dette skyldes at den nye sensorstyrte ventilløsningen gir større justeringsrom og en jevnere gange som igjen gir mindre slitasje på andre mekaniske og oljetrykksbelastede deler. Styret vurder det risikoreduserende og levetidsforlengende å foreta samme oppgradering på de tre andre heisene. Denne investeringen er varig og løsningen vil gjenbrukes ved en senere og mer omfattende oppgradering. Den vesenlige oppgradering som det senere vil være behov for er hovedkretskortene som driver styringsystemet forøvring på heisene.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å bestille tilsvarende oppgraderingsløsning som redegjort for ovenfor til heisene i B, C og D-blokka inntil en samlet kostnadsramme på kr 270.000 innkl. mva.

D Oppgradering av felles trappeoppganger

Det ble i 2022 besluttet å foreta en oppgradering med maling av alle fellesarealer i oppgangen på D-blokken som en start på oppgradering av alle fellesarealer. Valget av malerfirma ble gjort etter anbudsrunder med flere tilbydere, og valget falt på den med gunstigs pris og med gode referanser.

Styret finner det nødvending å fortsette dette arbeidet i 2023 med å gjøre tilsvarende i A-C og B blokka. Arbeidene innbefatter også utskifting av taklamper, men innkluderer ikke utskifting av gulvbelegg.

Styret vil fremskaffe alternative forslag til nye gulvbelegg, men anser kostnadsrammen for dette å være av en størrelse som krever et senere ekstraordinært sameiermøte og beslutning om finansieringsløsning. Styret ønsker å forankre kostnadsrammen for arbeidene med å fortsette de påstartede malerarbeidene gjennom et vedtak i Årsmøtet 2023.

***Forslag til vedtak**:*
Styret gis fullmakt til å forsette oppussing gjennom malerarbeider og utskifting av taklamper i fellearealer i A, B og C blokka med en samlet budsjettramme på kr 330.000,-

E Elektrisk anlegg

Sameiets elektriske anlegg har behov for total gjennomgang da de enkelte sameiere gjennom årene har utført diverse monteringer i felles tavlerom med variende kvalitet på utførelse.

Der er tildels mange løse tilkoblinger i boder og garasje med skjøtekabler på kryss og tvers inkludert eksempel på Elbil lading fra stikkontakt.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar at det skal innhentes en samlet gjennomgang av autorisert el-installatør med avviksrapport, og berørte seksjoner gis pålegg om umiddelbare utbedringer av påviste feil/mangler.

F Utskifting av vindu i fellesarealer

Vindu nærmest hoveddør i 24D går fort mot full råte.

Forslag til vedtak;

A) Umiddelbart intensivert vedlikehold.
B) Vurdere utskifting av vinduer i sameiet der det er behov.

8. INFORMASJON

- Vaktmesterdrift 2023
- Bygningsmessige vurderinger og vannskader
- Hageplan og utenomhus områder
- Felles ladeanlegg for EL-bil
- Døråpnere
- Sommerfest 2023 - Festkomite

9. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Oslo, 14 mars 2023

I styret for Frognerparken Boligsameie

Ole K Sivertsen	J. Frode Vaksvik	Kari-Anne Skolt

ÅRSBERETNING FOR 2022

1. STYRET

Siden forrige Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Navn	Medlemsfunksjon
Ole K. Sivertsen	Styreleder
Kari-Anne Skolt	Styremedlem
J. Frode Vaksvik	Styremedlem
Finn Lilleås	Varamedlem
Siri Jensen	Varamedlem
Bjørgun Hysing	Varamedlem

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er Boalliansen Forvaltning AS, og deres arbeid gjennom 2022 er utført etter fast kontrakt med Sameiet. Revisjonen er utført av BDO AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 984 690 576, ligger i bydel Ullern i Oslo og har adresse Fridtjof Nansens vei 24 A – D, 0369 Oslo Sameiet består av 47 seksjoner hvorav 46 er leiligheter og 1 seksjon er garasjeanlegg med tildelte faste rettighetsplasser for sameiets enheter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

4. VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet har fast deltidsansatt Vaktmester ved Jan Vidar Braaten. Stillingsomfanget i 2022 ble etter Braatens ønske redusert fra tidligere ca 60% stilling fordelt over 4 tilstedeværende dager til å utgjøre 15 timer pr uke fordelt over 2 oppmøtedager pr uke.

Sameiet inngikk i begynnelsen av 2022 løpende fast avtale med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS (OVED) om leveranse av vaktmestertjenester for å kompensere for bortfallet av Braatens tid og tjenesteinnhold.

Avtalen med OVED ble sagt opp av dem i februar 2023 med 3 mnd varsel slik at tjenestene løper ut mai 2023.

Styret vurderer behovet for vaktmestertjenester på nytt og vil søke å dekke dette enten gjennom ny deltidsansettelse eller serviceavtale med ny leverandør.

Renhold av trapper og fellesarealer utføres av Dan-Åke Mattson Renholdsservice.

5. KABEL-TV

Sameiet har pt løpende avtale med Telia (Get) som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv dekkes over sameiet og viderefakturerer den enkelte sameier sammen med felleskostnader. Internett bestilles direkte hos Telia av den enkelte sameier og fakureres direkte den enkelte sameier.

Avtalen med Telia forlenges automatisk 2 år av gangen og siste forlengelse skjedde 31.12.2021 og løper til 31.12.2023.

Etter vedtak på Årsmøtet 2022 har Styret innhentet tilbud fra alle leverandører av fiberløsninger som dekker området vårt. Det er i realiteten bare Telenor og HomeNet (GlobalConnect) som har tilbud om fiberløsning i nærområdet. Etter tilbudsrunde og forhandlinger med begge tilbydere er det etter en samlet vurdering inngått avtale med HomeNet (GlobalConnect) om leveranse av fiberløsning til alle sameiets enheter. Samlede priser for internet og tv-løsninger (valgfri) blir vesentlig lavere enn dagens og etter 5 år vil fiberløsningen være nedbetalt og eies da av Sameiet. Egen informasjon om installasjon, innhold og prismeny etc vil sendes ut så snart prosjektplanen er lagt.

Avtalen med HomeNet påløper ikke Sameiet eller sameiere kostnader før avtalen med Telia utløper. Det pågår forhandlinger om nedkorting av avtaleperioden med Telia. HomeNet (GlobalConnect) har startet prosjekteringen og vil fase inn leveransen i deres prosjektplaner uavhenging av når avtalen påstarter. Det vil si at installasjonen vil skje i overlapp med dagens tjenester fra Telia, og de nye tjenestene vil evt kunne tilbys før den gamle TV-løsningen fases ut. Dette vil spesielt være interessant for internetløsning. Det ventes pt at installasjonen er utført ila 3 kvartal 2023, men dette kan endre seg når innfasing i leverandørens installasjonsprogrammer er fastsatt.

6. NØKLER/SKILT

Nøkler til egen inngangsdør kan bestilles gjennom Styrets leder (Email: Styret@fpbs.no) som fyller ut, signerer og sender bestillingskjema av nøkler til leverandør Certego AS. Den enkelte Sameier belastes med faktura direkte.

Nøkkel til egen leilighet passer til alle fellesarealer samt til alle dører ut fra garasjeanlegget noe som sikrer alle rømningsveier herigjennom.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av den enkelte sameier hos jernvarehandler og skal følge mal lik de andre. Det syndes endel med dette ifbm utleie og eierskifter, og Styret vil fremover stramme inn på dette med øket grad av pålegg til de enkelte.

7. SØPPEL

Også i 2022 har vi opplevd tidvis ovekrfylte papp og papir containere. Dette skyldes at man ikke tilstrekkelig bretter sammen papp og papir, og Styret henstiller alle om å komprimere avfall mest mulig. I tillegg skal all større pappembalasje i forbindelse med postordre og annet varekjøp bersørges bortkjørt av sameier selv.

Forholdet inntreffer også ifbm inn/ut-flyttinger da større pappembalasje kastes i fellescontainere. Styret henstiller utleiere og nyinnflyttere til å egenhending bortkjøre

større pappembalasje til Smestad Avfallsmottak. Det understrekes at seksjonseiere som leier ut, har ansvar for å informere leietaker om våre søppelromsregler.

Det er ikke tillatt å gjensette avfall av noen art på gulvet om det ikke finnes plass i containere. Da må avfall fjernes av den enkelte.

8. BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det lovpålagt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

Sameiet har løpende serviceavtale med Hedengren Security AS om årlig ettersyn og kontroll av felles brannvarslingssystem. Det ble utført en Årskontroll i februar 2022 og senest i februar 2023.

9. RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret følger lovens fastsatte retningslinjer for styrearbeid i sameiet, som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar Styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

10. HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si Styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene. I 2022 ble følgende gjennomført;

- Styrets Leder og Vaktmester har hatt generelle og gjentatte befaringsrunder
- Utført Årskontroll og test av felles brannalarm anlegg
- Ved innstallasjon av felles ladeanlegg for E-bil ble det gjort en visuell kontroll av felles traforom.
- Det ble besluttet å foreta en bestilling av en ny eksternkontroll av alle alle traforom samt eletrisk anlegg i fellesarealer ila våren 2023.
- Sikkerheten og risikoen i forbindelse med arbeider på tak er vurdert ifbm periodisk vedlikehold på tak innbefattende kontroller og rensing av avrenningssluk for overflatevann. Noen av disse ligger på utspring som ligger

utsatt til mht høyde og fallrisiko. Videre er det tidvis behov for sikring av kantbeslag som løsner av kraftig vindforhold.
- Etter utredning er det besluttet å besørge godkjente innfestingsmuligheter for benyttelse av sikkerhetssele og line. Montering vil foretas ila våren 2023. Budsjettet tar høyde for antatte kostnader for dette.

11. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP1362646.

Egenandel er pt kr 10 000 og vil bli belastet den seksjonseier som har hatt/forårsaket skadesak. Forsikringen er nå også utvidet til å dekke følgeskader.

Oppstår skade i boligen, må seksjonseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade meldes alltid til forretningsfører og til Styreleder.

NB! Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier må derfor selv velge å tegne egen innboforsikring.

12. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2022 gjennomført 1 overdragelse av seksjoner innen Sameiet. Vi ønsker de nye seksjonseierne velkommen til FBS.

13. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære Årsmøte i 2022 har Styret avholdt 8 styremøter. En rekke saker er behandlet og utover dette har styremedlemmene hatt utbredt kommunikasjon seg imellom gjennom e-post og ved personlig kontakt.

Styret har hatt et godt samarbeid ifbm alle saksbehandlinger og Varamedlemmer har vært invitert med og deltatt i de fleste styremøter som diskusjonspartnere og bidragsytere. Det er behørig ført referater fra alle avholdte møter.

Styret har hatt flere prioriterte saker til håndtering ila året.

- Også i 2022 har fortettelser i avløpsrør vært fokussaker med gjennomførte rørinspeksjoner og rørspyling.

- Det er igjen påvist lekkasjekader ifbm en av pipestrukturene. Denne gangen i leilighet i 3 etg i B-blokken, og er knyttet til pipe som er plassert på enden av takterrassen på 4 etg. Det er iverksatt bestilling og utbedring av dette ved ny pipetopp og vifteløsning samt nye beslag av pipestruktur.

- Anbudsprosess, forhandlinger og endelig avtale for fellesløsning for EL-bil lading ble gjennomført. Monteringen skjedde i januar og anlegget er nå under drift for de innmeldte brukere.

- Vi har løpende serviceavtale med KONE på våre heiser. Ila våren 2022 hadde vi gjentatte driftsstanser samt uregelmessig kvalitet på heisen i A-blokka. Etter inngående vurderinger og i nær dialog med Kone's tekniske rådgivere ble det besluttet å foreta en begrenset oppgradering av A-heisen berammet til kr 65.350,- eksl mva og herunder inngikk;

  - Demontere gammelt sensorhus med slepeføler motstand i olje på ventilblokk, kontroll av backventil.
  - Montere nytt sensorhus med induktiv hastighetsføler
  - Demontere gammelt reguleringskort og spenningsdel
  - Montere nytt spenningskort og nytt reguleringskort
  - Igangkjøring og justering av nytt reguleringskort med PC

  Siden denne oppgraderingen har A-heisen gått uten stans og med en jevn og fin bevegelse. Dette skyldes av den nye sensorstyrte ventilløsningen gir større justeringsrom og en jevnere gange som igjen gir mindre slitasje på andre mekaniske og oljetrykksbelastede deler. Det vises eget avsnitt under Vedlegg nr 6 til Innkallingen til Årsmøtet 2023 for planene videre med heisene.

- Ifb uteområdene ble det foretatt diverse beskjæringer av trær og større busker etter samråd med gartnerfaglig ekspertise. Videre ble det foretatt fjerning av gammel hekk langs gangvei og i hagens front mot Frognerparken, samt delvis klargjøring for beplantning av ny hegg ila våren 2023. Arbeidene hertil vil fortsette så snart forholdene tilsier.

- Det ble bestillt og motert nye LED-lykter på alle lyktestolper samt nye lyktestolper der det manglet. En dugnadsgruppe påtok seg jobben med å male alle lyktestoplene sorte. Noe etterarbeid gjenstår, men en stor takk til innsatsen gjort av disse allerede. Noen av lyktestoplene er skjeve og det vil bli utført oppretting av disse ila 2023 enten gjennom dugnad eller bestilt av leverandør.

- Vedr. Matrikkelfeil ved opprinneling utseksjonering.

  - Eiendommen med Gnr 37, Bnr 81, adresse Fridtjof Nansens vei 24 A-D, 0369 Oslo består av totalt 47 seksjoner, hvorav 1 seksjon er garasjeanlegg og 46 seksjoner er boenheter med separate hjemmelshavere.

  - Av totalt 46 eierseksjoner er 24 eierseksjoner gjenstand for feil angivelse av seksjonsnummer på gjeldende plantegninger som foreliggende grunnlag og underlag for opprinnelig og tinglyst seksjonsbegjæring.

  - Etter inngående diskusjoner og i samråd med Plan og Bygningsetaten i Oslo Kommune samt med Eiendomsdivisjonen ved Kartverket er det nå konkludert med at vi kan søke om «Retting ve Inkurie». Dette medfører at det kan ungås reseksjonering og derav eksponering mot dokumentavgift. Tinglysningsgebyrer vil derimot påløpe hver endring.

  - Slik retting krever skriftig samtykke fra alle berørte sameiere samt alle relevante panthaveres samtykker. Arbeidet med å tilrettelegge juridisk korrekte erklærings-formularer er ferdig, og det pågår nå klargjøring av de 24

respektive samtykke-erklæringer fra sameiere samt erklæringsformularer for samtykker fra registrerte pantehavere på hver seksjon.

- Arbeidet er svært tidkrevende og det er avgjørende for saksbehandlingen hos Karverket at søknaden med alle underlag er korrekte med originale signaturer fra alle parter.Logistikken hertil ventes å kunne bli krevende. Det ventes at det meste av 2023 medgår på å komme igjennom hele endringsprosessen.

En videre redegjørelse for planlagte aktiviteter gjennom 2023 gis på Årsmøtet under sak 8.

14. PLANLAGT VEDLIKEHOLD/OPPGRADERING 2023

De største og viktigste vedlikehold og oppgradeingsposter inntatt i budsjett for 2023 er;

- Selektiv utskifting av 2 stk skadet pipebeslag og dertil ny løsning for peisvifter
- Utbedring av diverse sprekker og skader på murstensfasader
- Beplanting av ny hekk langs gangvei og mot parken
- Oppgradering av fellesareal oppganger
- Ny sensorstyrt ventilløsning på B,C og D-heisen
- Sikring for tilkomst tak og utspring

En mer detaljert fremstilling av planene for vedlikehold gis i eget Budsjett-notat 2023 (vedlegg 6 til Innkalling til Årsmøtet 2023).

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2022 var totalt på kr. 2.339.202 og nært budsjett.

Inntekter fra innkrevde fellesutgifter eksl. midler til vedlikeholdsfond (kr 502.851) var på kr. 1.836.352.

Samlede utgifter i 2022 var på kr. 2.874.121 og kr 295.740 lavere enn budsettert kr 3.169.861.

Størstedelen av besparelsen (kr 257.975) knyttes til vedlikehold og oppgraderinger og skyldes lavere utgifter til utelamper enn budsjettert samt utsettelse av noen budsjetterte vedlikeholdprosjekter, herunder pipetopper og hekkbeplanting.

Driftskostnader eksklusive vedlikehold og oppgraderinger utgjorde kr 1.989.596 mot budsjettert kr. 2.027.234, dvs en netto besparelse på kr 37.638 fordelt over alle poster.

Netto finansinntekter utgjorde kr. 33.934.

Netto resultat for 2022 gav et underskudd på kr. 500.985 mot et budsjettert underskudd på kr. 829.237.

Undskuddet for 2022 foreslås i sin helhet føres mot opptjent egenkapital.

Sameiets samlede egenkapital var pr 31.12.2022 kr 2.373.612. Sameiet har ingen rentebærende langsiktig gjeld men kortsiktige gjeld samlet på kr 793.915.

Herunder inngår avsetninger for fremtidige avtalte oppgradeingsarbeider på kr. 390.000, samt leverandørgjeld på 331.461, og resten offentlige avgifter og personalkostnader.

Sum disponible likvide midler pr. 31.12.2022 er kr. 2.873.630 og sum fordringer utgjør kr 293.153

Styret anser på dette grunnlag at soliditet og likviditetsmessig robusthet er god, men påpeker at det fortsatt foreligger et etterslep av vedlikehold og behov for diverse oppgraderinger som ventes å belaste reservene fremover.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til andre forhold som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen og som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som påvirker sameiets økonomiske stilling annerledes. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT, INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede fremtidige inntekter og kostnader i et Budsjett for 2023. Tallene er vist i egen kolonne (Budsjett 2023) ved siden av Årsregnskapet for 2022.

Kommentarer til Budsjett 2023 er dekket i et eget notat og som et Vedlegg nr 6 til Innkalling til Årsmøtet 2023.

Det er pt ikke budsjettert med eller planlagt noen endring i Felleskostnader eller Vedlikeholdstillegg i 2023.

Imidlertid viser Budsjett 2023 at nivået for innkalte felleskostnader ikke fullt ut dekker løpende driftskostnader eksklusive vedlikehold/oppgraderinger med et beregnet underskudd på kr. 124.300.

Dette skyldes i all vesentlighet forventet økning i netto strømutgifter, offentlige avgifter og forsikringspremier. Styret mener det allikevel er forsvarlig å foreløpig opprettholde nivået for utfakturerte felleskostnader på uforandret nivå. Styret vil vurdere utviklingen løpende gjennom året hvorvidt en justering er påkrevet for å balansere ut underliggende prisstigning på våre innkjøpte varer og tjenester, men vil forsøke å balansere eventuell uforutsetthet med tilbakeholdenhet på andre poster vi kan påvirke eksempelvis visse oppgraderingsprosjekter.

Oslo, 14 mars 2023
Styret for Frognerparken Boligsameie

_____	_____	_____
Ole K Sivertsen	**Kari-Anne skolt**	**J. Frode Vaksvik**

RESULTATREGNSKAP

Frognerparken Boligsameie

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	**1**	**2 339 202**	**2 336 122**	**2 336 124**	**2 337 000**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		1 367 461	1 367 506	1 367 508	1 367 500
Innkrevd andel vedlikeholdsfond		502 851	500 548	500 544	500 500
Innkrevd andel TV		179 989	180 008	180 012	180 000
Innkrevd andel garasjeplass		288 902	288 060	288 060	289 000
Sum driftsinntekter		**2 339 202**	**2 336 122**	**2 336 124**	**2 337 000**
Lønn og personalkostnader	**3**	**233 133**	**449 743**	**397 245**	**408 500**
Lønn til ansatte		222 404	283 702	249 996	250 000
Feriepenger		24 238	28 938	30 000	30 000
Feriepenger over 60 år		5 115	6 526	3 000	3 000
Styrehonorar		75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		41 934	50 577	35 349	46 300
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		4 139	5 000	3 900	4 200
Refusjon av sykepenger		-139 697	0	0	0
Driftskostnader	**4**	**1 715 187**	**1 342 203**	**1 630 108**	**1 844 800**
Elektrisitet		164 671	110 798	213 228	200 000
Leie lokale		4 000	0	0	5 000
Renovasjonsavgift		100 118	101 911	105 684	110 000
Vann- og avløpsavgift		343 041	186 075	192 960	400 000
Kommunale avgifter		0	210 569	218 364	0
Renhold		77 250	86 744	86 748	90 000
Vaktmestertjenester		373 081	103 888	270 000	250 000
Heistelefonkostnader		881	4 439	4 500	2 500
Annen kostnad lokaler		0	800	0	0
Verktøy og redskaper		0	626	2 000	2 000
Inventar		0	259	0	0
Driftsmateriale		0	662	1 000	1 000
Arbeidsklær og verneutstyr		0	399	0	50 000
Egenandel forsikring		10 000	10 000	0	10 000
Snøbrøyting, strøing, feiing		37 249	0	0	60 000
Reparasjon og vedlikehold av utstyr		0	0	0	15 000
Honorar revisjon		13 838	17 405	18 000	0
Forretningsførerhonorar		65 729	78 993	62 316	65 800
Honorar for økonomisk rådgivning		0	1 436	6 204	6 500
Honorar for juridisk bistand, fradrags		46 188	0	0	50 000
Annen fremmed tjeneste		0	1 150	0	0
Data/EDB kostnad		1 500	1 220	1 500	1 500
Internett / TV		199 217	181 763	184 500	210 000
Porto		0	914	996	1 000
Kontingent, fradragsberettiget		5 390	4 990	5 000	5 500
Forsikring		264 133	228 581	248 004	296 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		1 080	3 090	5 000	5 000
Øres avrunding		66	-6	0	0
Bank- og kortgebyr		3 932	4 093	4 104	4 000
Annen kostnad		3 824	1 404	0	4 000
Reparasjon og vedlikehold	**4**	**925 801**	**522 331**	**1 142 508**	**1 285 000**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		95 203	79 216	350 004	530 000
Drift/vedlikehold VVS		125 268	13 254	50 004	75 000
Drift/vedlikehold elektro		229 497	5 223	397 500	50 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		214 291	215 869	150 000	200 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		220 266	186 487	170 004	390 000
Drift/vedlikehold brannsikring		15 348	22 281	24 996	20 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		25 929	0	0	20 000
Sum driftskostnader		**2 874 121**	**2 314 277**	**3 169 861**	**3 538 300**
Driftsresultat		**-534 919**	**21 845**	**-833 737**	**-1 201 300**

RESULTATREGNSKAP

Frognerparken Boligsameie

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	**5**	**32 862**	**2 936**	**4 500**	**25 000**
Annen renteinntekt		0	1 445	2 000	0
Renteinnekter bank		32 862	1 491	2 500	25 000
Annen finansinntekt	**5**	**1 625**	**2 718**	**0**	**1 500**
Annen finansinntekt		1 625	2 718	0	1 500
Annen finanskostnad	**5**	**552**	**252**	**0**	**500**
Annen rentekostnad		111	234	0	0
Gebyr og renter leverandører		0	18	0	0
Annen finanskostnad		441	0	0	500
Resultat av finansposter		**33 934**	**5 403**	**4 500**	**26 000**
Resultat før skattekostnad		-500 985	27 248	-829 237	-1 175 300
Resultat		**-500 985**	**27 248**	**-829 237**	**-1 175 300**
Årsresultat		**-500 985**	**27 248**	**-829 237**	**-1 175 300**

BALANSE

Frognerparken Boligsameie

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**6**	**32 423**	**104 319**
Kundefordringer		32 423	104 319
Andre kortsiktige fordringer	**6**	**261 474**	**549 710**
Andre kortsiktige fordringer		38 321	150 989
Andre forskuddsbetalte kostnader		223 153	398 721
Sum fordringer		**293 897**	**654 028**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**7**	**2 873 630**	**2 490 270**
Driftskonto (9493.06.25161)		159 859	159 734
Sparekonti (9493.06.25145)		2 682 492	2 301 652
Bankinnskudd for skattetrekk (9493.06.25		10 776	8 382
Skattetrekk DNB 1503.59.58557		20 502	20 502
Sum omløpsmidler		**3 167 527**	**3 144 299**
Sum eiendeler		**3 167 527**	**3 144 299**

BALANSE

Frognerparken Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	**2 373 612**	**2 874 597**
Annen egenkapital		163 108	664 093
Vedlikeholdsfond		2 210 504	2 210 504
Sum opptjent egenkapital		**2 373 612**	**2 874 597**
Sum egenkapital		**2 373 612**	**2 874 597**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	**331 461**	**188 820**
Leverandørgjeld		331 461	188 820
Skyldig offentlige avgifter		**36 814**	**20 784**
Forskuddstrekk		30 736	8 382
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 939	7 402
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		4 138	5 000
Annen kortsiktig gjeld	9	**425 640**	**60 098**
Gjeld til ansatte og eiere		3 566	25 082
Skyldige feriepenger		28 905	35 016
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		3 169	0
Avsetning for reparasjon og vedlikehold		80 000	0
Avsetning for drift/vedlikehold elektro		210 000	0
Avsetning for drift/vedlikehold utvendig		100 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**793 915**	**269 702**
Sum gjeld		**793 915**	**269 702**
Sum egenkapital og gjeld		**3 167 527**	**3 144 299**

Oslo
Styret i Frognerparken Boligsameie

Ole-Kristian Sivertsen	Jon Frode Vaksvik	Kari-Anne Skolt
styreleder	styremedlem	styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

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

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjonene.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

.
Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2021/2022.

Honorar til revisor utgjør kr 13 838.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 925 801,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 34 487, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 552.

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2022, men som vedrører 2023

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 2 873 630,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Driftskonto Handelsbanken	159 859	159 734
Sparekonti Handelsbanken	2 682 492	2 301 652
Bankinnskudd for skattetrekk	10 776	8 382
Skattetrekk DNB	20 502	20 502
	2 873 630	2 490 270

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 2 373 612,- disponert for årets resultat 2022.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse	2 874 597	2 847 348
Fra årets resultat	-500 985	27 248
Egenkapital hittil år	2 373 612	2 874 596

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 373 612 per 31.12.2022.

	2022	**2021**
Kortsiktige fordringer	70 744	104 319
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	223 153	549 710
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 873 630	2 490 270
Sum omløpsmidler	3 167 527	3 144 299
Leverandørgjeld	-331 461	-188 820
Skattetrekk og andre trekk	-30 736	-8 382
Skyldige offentlige avgifter	-6 078	-12 402
Annen kortsiktig gjeld	-425 640	0
Disponible midler	2 373 612	2 934 695

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2022
Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2023.

Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Frognerparken Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frognerparken Boligsameie

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: TI1ZU-IFV8B-QL5EH-B7MEZ-DM3FJ-18AUI

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: TI1ZU-IFV8B-QL5EH-B7MEZ-DM3FJ-18AUI

BUDSJETT FOR 2023

NOTAT: FORKLARING TIL VESENTLIGE BUDSJETTPOSTER

Note 1 - Inntekter gjennom felleskostnader

Innkrevde felleskostnader fordeler seg som følger;

Frognerparken Boligsameie		2023
		Budsjett
Kontonr	Konto	
	Annen driftsinntekt	**2 337 000**
3600	Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond	1 367 500
3601	Innkrevd andel vedlikeholdsfond	500 500
3602	Innkrevd andel TV	180 000
3603	Innkrevd andel garasjeplass	289 000
	Sum driftsinntekter	**2 337 000**

Sameiet justerte sist gang felleskostnadene og vedlikeholdstillegget i 2020. Det budsjetteres med ingen endring i disse i 2023.

Note 2 – Andre driftskostnader eksklusiv vedlikehold og oppgraderinger

Budsjettet forutsetter en kostnadsøkning på andre dirftskostnader på kr. 432.041 i forhold til faktisk 2022.

De vesentligste avvikspostene er; Tall/1000

Høyere strømutgifter	+	35	som tilsvarer 100% prisøkning ifht faktisk 2021
Økning lønnskostnader	+	175	refusjon av sykepenger 2021 mottatt i 2022 + 2023 just
Vann avløp og renovasjon	+	77	
Høyere forsikringpremier	+	31	forventet 12% premieøkning
Sikring av tak	+	50	
Netto andre økninger	+	63	

Note 4 – Vedlikehold og Oppgraderinger

Det vises til Årsberetning for 2022 der det er redegjort for de hovedsaker som har pågått gjennom foregående år. I 2022 ble ikke alle planlagte aktiviteter gjennomført og disse er videreført med plan for gjennomføring i løpet av 2023. Kapasitet hos styrets medlemmer var delvis årsak til noen utsettelser, men noen saker har med fordel heller vært utredet ytterligere og gitt et enda bedre beslutningsgrunnlag for senere gjennomføring.

Det er et omtalt overheng av vesentlige forhold som fortsatt krever innsats og fokus også i 2023 og videre fremover. Samlet inneholder budsjettet for 2023 en ramme for utførelse av vedlikehold og utbedringer på ialt kr. 1.050.000

De viktigste planlagte vedlikeholdsposter inntatt i budsjett for 2023 er;

kto 6600 -	Vedlikehold pipetopper og oppgradering av peisvifter	100.000

Tiltaket er har pågått siden 2021, nå med planlagt videre fremdrift gjennom 1 halvår 2023
Tiltaket er for å utbedre dårlige beslag på pipetopper som utgjør en Lekkasjefare samt samtidig forbedre peisvifte løsningen.
Noen sameierer har fjernet peisen, men det er ikke gjennomført påkrevde tiltak på pipetopper for å forhindre fuktighet i pipeløp og derav mugg og soppdannelser pga utelatt/stengt trekk i pipeløp.

kto 6600-	Vedlikehold utvendige murfasader	100.000

Etter gjennomgang av bygningmassen av Anticimex med dertil rapport har Styret et godt grunnlag for en plan for et gradvis og proaktivt utbedringsarbeid for å ubedre allerede synlige sprekkdannelser og fare for isspreng av fasadesten. Det vil også planlegges med utbedring og maling av fronter på terrassegesimser.

kto 6600-	Fellesarealer og oppganger	330.000

Det er foretatt en oppmaling av alle fellesarealer i oppgang på D-blokken. Styret finner det nødvending å fortsette dette arbeidet i 2023 med å gjøre tilsvarende i A-C og B blokka. Arbeidene innbefatter utskifting av taklamper, men innkluderer ikke utskifting av gulvbelegg. Styret vil fremskaffe alternative forslag til nye gulvbelegg, men anser kostnadsrammen for dette å være av en størrelse som krever ekstra ordinært sameiermøte og beslutning om finansieringsløsning.

kto 6602-	Elektriske anlegg	50.000

Det er behov for å oppføre ny og felles strømtilførsel til takområder for å klargjøre for og tilknytte nye vifteløsninger

kto 6603-	Utvendige anlegg	200.000

Posten dekker i det vesentligste arbeider og beplanting av ny hekk, med det er også avsatt for andre mindre oppgraderinger.
Dette inngår i en helhetlig plan for en gradvis og løpende oppgradering av hage og utearealer som Hagegruppen og styret forholder seg til.

kto 6610-	Heis	270.000

Utover driftsbudsjett for heisene på kr 120.000 som dekker årlig tilsyn og vedlikehold, er det budsjettert med 270.000 i nye sensorbaserte ventilløsinger tilsvarende allerede installert i A-blokka også for B, C og D-Blokka. Disse tiltak ventes å redusere adhoc utrykninger og behov for ekstraordnært vedlikehold.

Budsjettert likviditet ved slutten av 2023:

2 841 000	**Likviditet 31.12.2022**
-290 000	2022 avsatt
-1 174 300	2023 underskudd
1 376 700	**Budsjettert likviditet 31.12.2023**

Oslo, 14 mars 2023
Styret for Frognerparken Boligsameiet

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2023

Frognerparken Boligsameie

PROTOKOLL
FRA
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I
FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Møtedato: **Mandag 27 mars 2023,**
Møtetidspunkt: **kl. 18:00 - 21:00**
Møtested: **Skøyen Kirke, Skøyenveien 43, Oslo**

---

1. KONSTITUERING

A Valg av møteleder

Vedtak:
Ole K. Sivertsen ble valgt til møteleder

B Opptak av navnefortegnelse og avgitte fullmakter
Navnelisten ble lest opp
Det var 21 seksjoner av 46 totalt representert ved fremmøte og det var 4 tildelte fullmakter for hele møtet.

Vedtak:
Navneliste og tildelte fullmakter ble godkjent

C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen

Vedtak:
Bjørgun Hysing ble valgt til referrent. Kirsten Varslot ble valg til å co-signere protokollen.

D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

A Årsberetning for 2022

Styreformannen gjennomgikk Styrets årsberetning.

Under dette punktet understreket Styreleder at alle sameiere må sikre at alle søppel og papir/papp legges i respektive søppelkasser. Store pappkasser og lignende må leveres til gjenbruksstasjon av den enkelte.

Styreleder redegjorde også for økt HMS fokus og at det vil bli installert økt sikring for arbeid som utføres på tak.

Det ble bedt om at hagegruppens deltagere ble listet. Disse er:
Siri Jensen
Bente Lersbryggen
Tore Viken
Ahlert Hysing

Styreleder oppfordret sameiere til å bidra til å rydde fellesarealer dersom vaktmester eller vaktmestertjenester ikke kommer den dagen det snør og fremkommeligheten må sikres. I den sammenheng ble det uttrykt ros til Wittusen i 24A som bidrar betydelig både med måking av snø og til løvsankning i sameiet. Innsats på fellesområdene er imidlertid basert på frivillig innsats.

***Vedtak*:**
Årsberetningen ble godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP 2022

A Årsregnskapet for 2022
B Disponering av årets resultat
C Revisjonsberetning – ettersendes

Regnskapet ble gjennomgått av forretningsfører.
Signert revisjonsberetning ble lest opp. Oversendt materiale er signert elektronisk og utgjør dermed det endelige årsregnskapet.

***Vedtak*:**
Årsregnskap 2022 ble godkjent

4. BUDSJETT 2023

A Orientering om Budsjett for 2023

Det er ikke budsjettert med økte inntekter knyttet til dekning av felleskostnader. Ved evt behov for ytterligere midler for å dekke økte kostnader, vil det bli avholdt et eget sameiermøte for orientering før en evt økning finner sted. Det er dog Styrets løpende ansvar å vurdere og beslutte en eventuell endring i innkalte midler fra sameierne.

Vedtak;
Orienteringen ble tatt til etterretning.

5. GODTGJØRELSER

A Honorar til Styret (forslag: samme som foregående år kr 75.000

Vedtak:
Foreslått godtgjørelse til Styret ble godkjent.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A Valg av valgkomite:
Styrets forslag til valgkomite:

Bent Helge Lersbryggen	24 A	Valgt for 2 år
Marit Bjartveit	24 B	Valgt for 1 år
Halvor Sandbu	24 D	Valgt for 2 år

Vedtak:
De foreslåtte Varamedlemmene ble valgt – med presisering om at et medlem kun velges for ett år av gangen. (Marit Bjartveit for 2023)

B Valg av styremedlemmer

Tre styremedlemmer er på gjenvalg og den gjeldende Valgkomite foreslår med enstemmig innstilling følgende Styremedlemmer:

Styremedlem 1	*Ole K. Sivertsen*	*24 C*	*for 2 år*
Styremedlem 2	*Jon Frode Vaksvik*	*24 A*	*for 1 år*
Styremedlem 3	*Bjørgun Hysing*	*24 C*	*for 2 år*

Som styrets leder foreslås Ole K. Sivertsen *24 C*

Vedtak:
De foreslåtte Styremedlemmene velges med presisering om at et styremedlem velges for 1 år. (Jon Frode Vaksvik)

Til styrets leder velges Ole K. Sivertsen

Tre varemedlemmer er på gjenvalg og den gjeldende Valgkomite foreslår med enstemmig innstilling følgende Varamedlemmer for 1 nytt år:

Varamedlem 1	Siri Jensen	24 A
Varamedlem 2	Tord Fongaard	24 B
Varamedlem 3	Endre Søhus	24 B

Vedtak:
De foreslåtte Varamedlemmene velges..

7. ANDRE SAKER TIL BEHANDLING OG INFORMASJON

A Byggesaker

Sak 1:
24 B. Etasje 5 (seksjon 27): Ønsker tillatelse til å søke Plan- og bygningsetaten om oppføring av vinterhage på terrasse slik tilsvarende leilighet i oppgang C har fått godkjent.

Vedtak:
Forslaget godkjennes med følgende presiseringer:
Saken godkjennes med forbehold om at søknaden med tilhørende tegninger legges frem slik at berørte naboer innenfor sameiet får uttale seg i forkant samt at styrets godkjennelse innhentes i forkant av at søknad innsendes. Det presiseres at evt arbeid med membran i forbindelse med oppføringen er sameiers ansvar.
En eventuell oppføring av tilsvarende glassveranda i 24A trenger ikke behandles på et nytt sameiermøte så lenge ovennevnte fremgangsmåte i søknadsprosess følges.
Forretningsfører fra Boalliansen forsikret sameiet om at denne endringen faller utenfor Sameierloven som behandler evt «betydelige karakterendringer i sameiet».

Sak 2
24 B etasje 5 (seksjon 27): Ønsker tillatelse til å søke Plan og bygningsetaten om utskiftning av tre vinduer i leilighetens inngangsparti til samme utforming som øvrige standardvinduer i boligen og i sameiet for øvrig.

Vedtak:
Forslaget ble godkjent med følgende presisering:
Det er seksjonseiers ansvar å skifte vinduer til samme utforming og materialvalg som dagens.

Det ble videre foreslått at Styret utarbeider plan for utskiftning av vinduer/energisparing generelt for sameiet.

B Endring av Vedtekter

Vedtektenes punkt 3 Vedlikehold, underpunkt 3.2 Fellesarealer

Vedtak:
Vedtektene endres slik styret foreslår og lyder nå: (endring i bold).

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, ventilasjonsanlegg og ***ventilasjonsvifter montert i kjeller/garasje eller på tak, samt peisvifter montert på pipetopper*** *påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar inkluder boder og garasjeplass. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte sameier.*

Tilhørende instrukser vil bli oppdatert.

C Oppgradering av heiser
Styreformannen redegjorde for arbeid med oppgradering av heiser.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å bestille tilsvarende oppgraderingsløsning som redegjort for i innkallingen til Årsmøtet til heisene i B, C og D blokka inntil en samlet kostnadsramme på kr 270.000 inkl mva.

D Oppgradering av felles trappeoppganger
Styreformannen redegjorde for arbeid med oppgradering av trappeoppganger

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å fortsette oppussing gjennom malerarbeider og utskifting av taklamper i fellesarealer i A, B og C blokka med en samlet budsjettramme på kr 330.000

E Elektrisk anlegg
Styreformannen redegjorde for behovet for å sikre sameiets elektriske anlegg.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar at det skal innhentes en samlet gjennomgang av autorisert installatør med avviksrapport og berørte seksjoner gis pålegg om umiddelbare utbedringer av påviste feil og mangler.

F Utskiftning av vindu i fellesarealer
Saken utgår da vindu ikke er i fellesarealet.

8. INFORMASJON

Styreformannen orienterte om følgende saker som også er omtalt i Styrets Årsberetning

- Vaktmesterdrift
- Bygningsmessige vurderinger og vannskader
- Hageplan og utenomhus områder (Orientert av Siri Nilsen)
- Felles ladeanlegg for EL bil
- Døråpnere (Styret vil undersøke pris og muligheter)
- Sommerfest 2023
    - Det ble understreket fra en sameier at en sommerfest er ønskelig å gjennomføre
    - Styret vil komme tilbake til forslag til dato og insisterer på at sameiere tar kontakt for å bidra til arbeidet da dette ikke er styrets ansvar å gjennomføre

Under dette punktet ble det også etterspurt ytterligere informasjon om fremdrift og løsning vedr. feil/inkurie som oppsto ved opprinnelig seksjonering av 22 leiligheter i sameiet. Styret vil sende ut/legge dette på sameiets intranettside når det er klart.

Møtet ble avsluttet kl. 21.00

Oslo, 27 mars 2023

Bjørgun Hysing

Kirsten Varslet

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

2024

Årsmøte

Innkalling - årsmelding - årsregnskap

Frognerparken Boligsameie

ÅRSMØTE 2024

Innkalling

Tid: **Mandag 22 april 2024, kl 18:00 - 21:00**

Sted: **Diakonveien Omsorg+, Diakonveien 2, Oslo**

Innkalling til Årmøtet 2024 med agendapunkter og dertil vedlegg er basert på lovmessige krav, Styrets egne vurderinger samt innkomne forslag fra Sameiere og derav saker Styret anser å vedkomme Årsmøtet for behandling.

Årsmøtet 2024 vil bli avholdt ved personlig oppmøte eller gjennom avgitte fullmakter. Ingen saker baseres på forhåndsstemmer, og gjennomført stemmegivning på de enkelte agendapunkter foretas ved gjennomføringen av møtet.

Vedlegg til Innkalling til Årsmøte 2024

Vedlegg nr:

1. Fullmaktsblankett for Årsmøtet 2024
2. Innkalling og Agenda for Årsmøtet 2024
3. Årsberetning 2023
4. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024
5. Notat Budsjett 2024
6. Gjeldende Vedtekter
7. Gjeldende Ordensregler

Vedlegg nr 2

FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

INNKALLING og AGENDA TIL ÅRSMØTET 2024

Årsmøtet i Frognerparken Boligsameie avholdes

Mandag 22 april 2024, kl 18:00 – 21:00

Sted: Diakonveien Omsorg+, Diakonveien 2, Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A Valg av møteleder
B Opptak av navnefortegnelse og avgitte fullmakter
C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen
D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2023
A Årsberetning for 2023 - Gjennomgang av Styrets medlemmer

Forslag til Vedtak:
Årsberetningen for 2023 godkjennes av Årsmøtet

3. ÅRSREGNSKAP 2023
A Årsregnskapet for 2023
B Disponering av årets resultat
C Revisjonsberetning

Forslag til Vedtak:
Årsregnskap 2023 godkjennes av Årsmøtet

4. BUDSJETT 2024

A Budsjett for 2024 – Orientering fra Styreleder

Det vises til Vedlegg nr 5 - Notat Budsjett 2024 og til Agendapunkt nr 7. – Andre saker til behandling, for eventuelle enkeltstående saker som inngår i budsjettet og som krever vedtak på Årsmøtet.

B Behov for økning i utfakturering til dekning av Felleskostnader og Vedlikeholdsfond

Sameiet justerte sist gang fakturerte felleskostnader og vedlikeholdstillegg i 2020 for å komme mer ajour med foregående års generelle prisutvikling. Etter dette har inflasjonen i Norge vært på samlet 16,1 %. Innkludert markedets inflasjonsforventninger for 2024 på 3% utgjør dette totalt 19% inflasjonsjustert etterslep mht justeringer i våre utfakturerte felleskostnader.

	Inflasjon i Norge	
2020	*1,3%*	
2021	*3,5%*	
2022	*5,8%*	
2023	*5,5%*	
2024	*3,0%*	*(forventet)*

Likviditeten i Sameiets økonomi har vært således de senere år at vi har kunnet dekke generelle kostnadsøkninger samt utførte vedlikehold- og utbedringsprosjekter ut ifra oppsparte midler og vedlikeholdsfond.

Med henvisning til orienteringen gitt om Budsjett 2024 under ovenstående punkt 4.A, foreslår Styret å øke utfakturerte beløp for inndekning av felleskostnader og innkalling til Vedlikeholdshold med totalt 22% på 12 mnd beregnet basis sammelignet med dagens nivå. Styret har egenhendig rett til å kunne foreta opp til 5% økning i fellesutgiftene og ber derfor om Årsmøtets beslutning for denne økningen på 22% som foreslått.

For å balansere årets budsjett foreslår Styret videre at denne økningen fordeles på årets gjenværende måneder Mai-Desember, og således vil den månedlige økning i fakturabeløp fra og med Mai bli på 33%.

Forslag til Vedtak:
Årsmøtet vedtok å godkjenne Styrets fremsatte forslag til økning i utfakturerte felleskostnader, derunder innkludert øket innkalling til Vedlikeholdsfond.

5. GODTGJØRELSER

A Honorar til Styret

I 2023 var honoraret utbetalt til Styret kr 75.000,-

Forslag til vedtak:
Styrehonorar for utbetaling i 2024 settes til kr. 75.000,-

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A Valg av medlemmer til Sameiets Valgkommite

Det er ett medlem i Valgkommite på valg i 2024, herunder Marit Bjartveit.

			Utløp
Bent Helge Lersbryggen	*24A*	*Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år*	*2025*
Marit Bjartveit	*24B*	*Valgt Årsmøtet 2023 for 1 år,*	*2024*
Halvor Sandbu	*24C*	*Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år*	*2025*

Marit er villig til gjenvalg og Styrets forslag til sammensetning av Sameiets Valgkommite er:

			Utløp
Bent Helge Lersbryggen	*24A*	*Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år*	*2025*
Marit Bjartveit	*24B*	*Valgt Årsmøtet 2024 for 2 år,*	*2026*
Halvor Sandbu	*24C*	*Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år*	*2025*

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til ny Valgkommite godkjennes.

B Valg av Styremedlemmer

Ett Styremedlem, Jon Frode Vaksvik ble på Årsmøtet 2023 valgt for ett år og er nå på valg. Han har sagt seg villig til gjenvalg og Valgkommiteen foreslår følgende Styremedlemmer frem til Årsmøtet 2025.

				Utløp
Styreleder:	*Ole K Sivertsen*	*24C*	*Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år*	*2025*
Styremedlem:	*Jon Frode Vaksvik*	*24A*	*Gjenvalgt Årsmøtet 2024 for 2 år*	*2026*
Styremedlem:	*Bjørgun Hysing*	*24C*	*Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år*	*2025*

Alle Varamedlemmer er på valg årlig.

Varamedlem:	*Siri Jensen*	*24A*	*Ønsker ikke gjenvalg*
Varamedlem::	*Tord Fongaard*	*24B*	
Varamedlem::	*Endre Søhus*	*24B*	

Valgkomiteen foreslår følgende Varamedlemmer for 1 nytt år:

			Utløp
Varamedlem:	*Karen Elise Kingsley*	*24D*	*2025*
Varamedlem::	*Tord Fongaard*	*24B*	*2025*
Varamedlem::	*Endre Søhus*	*24B*	*2025*

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å godkjenne Valgkommiteens forslag til Styremedlemmer og Varamedlemmer

7. ANDRE SAKER TIL BEHANDLING

A Oppgradering av heiser – beslutningssak

Rundt årskiftet 2023/24 opplevde vi driftstans i D-heisen og denne ble bla utbedret med de samme elementene av oppgradering som tidligere er utført på A-heisen.

- *Demontere gammelt sensorhus med slepeføler motstand i olje på ventilblokk, kontroll av backventil.*
- *Montere nytt sensorhus med induktiv hastighetsføler*
- *Demontere gammelt reguleringskort og spenningsdel*

- *Montere nytt spenningskort og nytt reguleringskort*
- *Igangkjøring og justering av nytt reguleringskort med PC*

Arbeidene innkluderte en del feilsøking, ny olje samt nytt spenningskort for styringsenheten. Totalt beløp reparasjon og oppgradering seg til kr 207.000 som er belastet 2024 regnskapet.

Pga kraftig prisoppgang og revidering av tilbudene fra Kone på oppgraderingsinnholdet avstod vi fra å gjennomføre disse i 2023. Vi har således ikke benyttet rammen som Årsmøtet gav samtykke til i 2023 for heis-oppgraderinger. Nå som D-heisen allerede er utført og belastet oss i 2024 har Styret avsatt i Budsjettet for 2024 at vi i tillegg skal kunne oppgradere en av de to gjenstående heisene i 2024, og md plan for den siste i 2025.

Siden oppgraderingen av A-heisen har denne gått uten stans og med en jevn og fin bevegelse.Vi har også god erfaring pt med D-heisen etter oppgraderingen der.

Pga kostnadsøkingene for deler og arbeider ber Styret Årsmøtet om fornyet mandat til å inngå avtaler om oppgradering av C-og D-heisen for inntil kr. 320.000 fordelt på de to heisene og fordelt over budsjettårene 2024 og 2025. Prioriteringen mellom de to heisene fattes av Styret etter samråd med leverandør.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å bestille tilsvarende oppgraderingsløsning som redegjort for ovenfor til heisene i B-og C- blokka inntil en samlet kostnadsramme på kr 320.000 innkl. mva. fordelt over 2024 og 2025.

B Etterlevelse av Brannforskifter i fellesarealer

Styret har hatt en befaring i alle fellesarealer, herunder oppganger, garasje, fellesboder i A, B og C som tilhører Sameiet, med særskilt fokus på brannsikkerhet og brannforskrifter. Styret har også konsultert med brannvesenet og annen brannteknisk kompetanse. Styret bærer et personlig ansvar for proaktivt å påse at Sameiet etterlever lover og forskiftskrav, og i tillegg pålegger alle Sameiere å etterleve disse.

Herunder utdrag fra Sameiets gjeldende ordensregler;

18. Hensetting av barnevogner, sykler, stoler osv. i gangene

Gangene og trappeavsatsene bør holdes frie for annet enn dørmatter og matter lagt ut av vaktmesteren av rengjøringsmessige eller andre grunner som økt brannfare.
Barnevogner, sykler, sportsutstyr og lignende skal ikke oppbevares i søppelrommene eller matbodrommene.
Barnevogn er tillatt parkert i nærheten av egen seksjon.

Felles innganger og oppganger:
Det har over mange år blitt akseptert en relativt betydelig møblering og utsmykking av felles oppganger. Dette er klart i strid med brannforskrifter og øker spredningsfare ved brann samt hindrer frie rømningsveier for beboere samt tilgang for utrykningspersonell, både brann og sykepersonell.

Styret fastsetter derfor nå nye og forsterkede krav om at det ikke skal tillates noen løse elementer av type møbler eller annet løsøre utplassert på gulvflater, trappesatser, trappetrinn hverken i trappeoppganger eller ganger som utgjør fellesarealer.

Eneste unntak hertil og ihht våre Vedtekter er 1 stk barnevogn som tillates parkert i nærheten av egen seksjon. Styret aksepterer at dette også gjelder 1 stk gåstol for de som trenger det.

Styrets medlemmer ser på dette som meget alvorlig opp mot deres personlige ansvar, og setter hermed en frist til 31.Mai 2024 for at alt hertil nevnt fjernes fra fellesområdene.

Styret vil ettergå at alle etterlever disse kravene, og dersom sameier ikke fjerner løsøre selv vil Styret treffe tiltak for fjerning.

Garasjeanlegg:
Det vises til våre Ordensregler for garasjeanlegg. Det et et krav om at lagring av bildekk ikke skal skje på gulvet men med oppheng på vegg. Det er ellers ikke tillatt for sameiere å lagre annet løsøre på gulvet i garasjeanlegget. Midlertidig gjensettelse ifbm flytting etc aksepteres. Styret vil ettergå sameiere mth eventuelleavvik i etterlevelse av Ordensreglene mht korrekt benyttelse av garasjeanlegget.

Fellesboder i A, B og C:
Vi har 3 fellesboder som pt er overfylt med gammelt skrot og midlertidig og langsiktig lagring etter enhver sameiers eget forgodtfinnende. Her finnes alt fra personlige møbler, annet inventar og personlig utstyr etc som nærmest er kastet inn i rommene uten noen struktur eller prioritering. Dette utgjør utover brannteknisk fare en praktisk utfordring da selv sameiets felleseide utstyr ikke får plass her. Det er således behov for en total opprydding,og derigjennom vil det heretter kreves at alt som lagres i fellesboder skal være merket med sameiers navn.

Styret har besluttet å avholde dugnad i slutten av Mai, og vil leie inn container for kast av alt som ikke har synlig merket tilhørighet/eierskap. Container vil leies inn i perioden 22-29 Mai. Vi ber derfor alle om å merke sine eiendeler lagret i fellesboder.

Styret vil deretter vurdere å etablere nye retningslinjer for Sameiets fellesboder, og innta disse i reviderte ordensregnler som vil bli gjenstand for beslutning på et senere sameiemøte.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar til etterretning Styrets tilstramminger under dette punkt, og vedtar samtidig at Styrets tilstramminger skal etterleves av alle sameiere og at det er deres pliktig å påse at eventuelle leietakere også etterlever disse begrensningene og retningslinjer som til enhver tid gjelder.

8. SÆRSKILTE INFORMASJONSSAKER

A Vaktmesterdrift 2024

Det er tidligere redegjort for at vår vaktmester Jan Vidar Braathen (JVB) gikk av med pensjon i Februar 2024. Sameiet benyttet i 2022 og 2023 løpende og på fast avtale tilleggstjenester fra Oslo og Viken Eiendomsdrift AS (OVED) for å dekke den reduserte avtalen vi hadde med JVB. Denne avtalen ble sagt opp av OVED i 1 halvår 2023. Den tildelte og faste ressurspersonen fra OVED (Kim) som jobbet hos hos oss gikk i pappapermisjon og var tilbake tilgjengelig for nytt engasjement på slutten av 2023. Kim er opplært av JVB og det var en fordel at han kunne gå rett inn i de løpende oppgaver

som tilligger vaktmester innstruksen. JVB har også vært behjelpelig og tilgjengelig etter at han gikk over i pensjonstilværelsen og gitt input til Kim mht til prioriterte oppgaver.

Siden begynnelsen av Februar har derfor OVED en løpende oppsigelig avtale med oss om å levere 20 timer pr uke fordelt over 4 dager a 5 timer. Prisen er kr 500,- pr time ekskl. Mva.

Omfanget pt er en reduksjon i timer sammelignet med de totalt 25 timer i 2023, med 15 timer fra egen vaktmester, JVB, og da 10 timer fra OVED.

Styret vil løpende vurdere omfanget og behov, og evt justere dette deretter. Vi vil også gjennom 2024 fortsatt vurdere om det vil være andre løsninger som vil kunne være bedre for sameiet på lengre sikt.

B Fornebubanen

I forbindelse med utbygging av Fornebubanen er alle sameiere kontaktet av Fornebubanen's tekniske rådgivningsselskap med tilbud om videobefaring. Styret har også mottat slik henvendelse angjeldende alle fellesareal, og det er avholdt videobefaring av disse.

Styret har også etablert kontakt med rette ansvarlige i Fornebubanen og meldt inn to hendelser som kan skyldes spregningsarbeidene. Den ene er er sprekkdannelse i en peismur i A-blokka, og den andre var skjeveheter i dusjdører oa i toppleilighet i B-blokka (denne er utbedret av sameier). Syret vil følge opp videre med Fornebubanen mht til den første skaden.

9. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Oslo, 9 April 2024

I Styret for Frognerparken Boligsameie

Ole K Sivertsen	J. Frode Vaksvik	Bjørgun Hysing

Vedlegg nr. 3

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. STYRET

Siden forrige Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Navn	Medlemsfunksjon
Ole K. Sivertsen	Styreleder
Bjørgun Hysing	Styremedlem
J. Frode Vaksvik	Styremedlem
Endre Søhus	Varamedlem
Siri Jensen	Varamedlem
Tord Fongaard	Varamedlem

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er Boalliansen Forvaltning AS, og deres arbeid gjennom 2023 er utført etter fast kontrakt med Sameiet. Revisjonen er utført av BDO AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 984 690 576, ligger i bydel Ullern i Oslo og har adresse Fridtjof Nansens vei 24 A – D, 0369 Oslo Sameiet består av 47 seksjoner hvorav 46 er leiligheter og 1 seksjon er garasjeanlegg med totalt 58 tildelte faste rettighetsplasser for sameiets enheter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

4. VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet hadde in 2023 en fast deltidsansatt Vaktmester ved Jan Vidar Braaten. Stillingsomfanget i 2023 utgjorde 15 timer pr uke fordelt over 2 oppmøtedager pr uke.

Sameiet hadde deler av 2023 løpende fast avtale med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS (OVED) om leveranse av vaktmestertjenester for å kompensere for det reduserte omfanget av Braatens tid og tjenesteinnhold. Disse leverte 10 timer pr uke fordelt på 2 dager.

Avtalen med OVED ble sagt opp av dem i februar 2023 med 3 mnd varsel slik at tjenestene løp ut mai 2023. Deretter kjøpte Sameiet noen adhoc tjenester fra Oslo Vaktmesterdrift AS ila sommeren og høsten.

Vår vaktmester Jan Vidar Braathen (JVB) gikk av med pensjon i Februar 2024.

Siden begynnelsen av Februar 2024 har OVED en løpende oppsigelig avtale med oss om å levere 20 timer pr uke fordelt over 4 dager a 5 timer. Prisen er kr 500,- pr time ekskl. Mva.

Styret vil løpende vurdere omfanget og behov og evt justere dette deretter. Vi vil også gjennom 2024 fortsatt vurdere om det vil være andre løsninger som vil kunne være bedre for sameiet på lengre sikt.

Renhold av trapper og fellesarealer utføres av Dan-Åke Mattson Renholdsservice.

5. KABEL-TV og Fiberinnstallasjon

Sameiet hadde i 2023 løpende avtale med Telia (Get) om leveranse av kabel-tv tjenester, med muligheter for at sameiere kunne tegne seg selv for bredbånd/internet. Kabel-tv ble dekket over sameiet og viderefakturert den enkelte sameier sammen med felleskostnader. Internett ble bestilt direkte hos Telia av den enkelte sameier og fakurert direkte den enkelte sameier. Avtalen med Telia/Get ble sagt opp og løp frem til 31.03.2023. Om den hadde fortsatt å løpe i 2024 ville denne avtalen ha kostet Sameiet kr 255.000 med siste prisoppgang. I tillegg kommer direkte fakturert sameiere for deres respektive internet bestillinger.

Leveransen under vår nye fiberavtale med GlobalConnect (tidl. HomeNet) er nå ferdigstilt med siste installasjon utført hos sameier første uke etter Påske. For de fleste ble installasjonen utført etter plan mye tidligere og har også vært aktiv med nye TV løsninger for den enkeltes valg. Noen installasjoner ble hengende etter av ulike årsaker som utilgjengigheter og diverse hindre skapt av ombygginger hos enkelte enheter. Sameiet betaler heretter over felleskostnadene kr 279,- pr enhet pr mnd, som utgjør kr 154.000 på 12 mnd basis. De enkeltes individuelle valg av TV løsning bestemmer heretter kostnadene de enkelte fakureres direkte.

Sameiet er nå moderne rustet teknisk for fremtiden, noe som gavner alle sameiere både funksjonelt og verdimessig.

6. NØKLER/SKILT

Nye nøkler til egen inngangsdør kan bestilles gjennom Styret (Email: Styret@fpbs.no) som fyller ut, signerer og sender bestillingskjema av nøkler til leverandør Certego AS. Den enkelte Sameier belastes med faktura direkte.

Nøkkel til egen leilighet passer til alle fellesarealer samt til alle dører ut fra garasjeanlegget noe som sikrer alle rømningsveier herigjennom.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av den enkelte sameier hos jernvarehandler og skal følge mal lik de andre. Det syndes endel med dette ifbm utleie og eierskifter, og Styret henstiller til alle sameiere å pålegge evt leitakere også å etterleve vår standard for disse.

7. SØPPEL

Også i 2023 har vi opplevd tidvis overfylte papp og papir containere. Dette skyldes at man ikke tilstrekkelig bretter sammen papp og papir. Styret gjentar henstillingen om å

komprimere avfall mest mulig. I tillegg skal all større pappembalasje i forbindelse med postordre og annet varekjøp bersørges bortkjørt av sameier selv.

Ifbm inn/ut-flyttinger skal større pappembalasje bortkjøres av den enkelte sameier (Smestad Avfallsmottak) og ikke belaste fellescontainere. Det understrekes at seksjonseiere som leier ut, har ansvar for å informere leietaker om våre søppelromsregler.

Det er ikke tillatt å gjensette avfall av noen art på gulvet om det ikke finnes plass i containere. Da må avfall fjernes av den enkelte.

8. BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det lovpålagt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

Sameiet har løpende serviceavtale med Hedengren Security AS om årlig ettersyn og kontroll av felles brannvarslingssystem. Det ble utført en Årskontroll i Februar 2023 og senest i Februar 2024.

9. RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret følger lovens fastsatte retningslinjer for styrearbeid i sameiet, som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar Styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

10. HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si Styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene. I 2023 ble følgende gjennomført;

- Styrets Leder og Vaktmester har hatt generelle og gjentatte befaringsrunder
- Utført Årskontroll og test av felles brannalarm anlegg
- Ved innstallasjon av felles ladeanlegg for E-bil ble det gjort en visuell kontroll av felles traforom.

- Det ble foretatt en ny eksternkontroll av alle alle traforom samt eletrisk anlegg i fellesarealer ila 2023. Det er fortstatt noen nødvendige pålegg til sameiere som ikke er meddelt og utført.
- Sikkerheten og risikoen i forbindelse med arbeider på tak er vurdert ifbm periodisk vedlikehold på tak innbefattende kontroller og rensing av avrenningssluk for overflatevann. Noen av disse ligger på utspring som ligger utsatt til mht høyde og fallrisiko. Videre er det tidvis behov for sikring av kantbeslag som løsner av kraftig vindforhold.
  - Etter utredning er det besluttet å besørge godkjente innfestingsmuligheter for benyttelse av sikkerhetssele og line. Det er innhentet tilbud på montering av forsvarlig sikringstiltak. Budsjettet for 2024 tar ikke høyde for de anslåtte kostnader for dette som beløper seg til kr 260.000. Det vil innhentes ytterligere tilbud gjennom en anbudsprosess før en eventuell løsning med finansiering legges frem for Sameiet for vurdering og flertallsbeslutning.

11. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP1362646.

Egenandel er pt kr 10 000 og vil bli belastet den seksjonseier som har hatt/forårsaket skadesak. Forsikringen er nå også utvidet til å dekke følgeskader.

Oppstår skade i boligen, må seksjonseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade meldes alltid til forretningsfører og til Styreleder.

NB! Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier må derfor selv velge å tegne egen innboforsikring.

12. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2023 gjennomført 3 overdragelse av seksjoner innen Sameiet. Vi ønsker de nye seksjonseierne velkommen til FBS.

13. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære Årsmøte i 2023 har Styret avholdt 9 styremøter. En rekke saker er behandlet og utover dette har styremedlemmene hatt utbredt kommunikasjon seg imellom gjennom e-post og ved personlig kontakt.

Styret har hatt et godt samarbeid ifbm alle saksbehandlinger og Varamedlemmer har vært invitert med og deltatt i de fleste styremøter som diskusjonspartnere og bidragsytere. Det er behørig ført referater fra alle avholdte møter.

Styret har hatt flere prioriterte saker til håndtering ila året.

- Ifbm den påviste lekkasjeskaden i leilighet i 3 etg i B-blokken ifbm en av pipestrukturene er årsaken utbedret med nye pipebeslag og løsning for pipevifter

- Det er påvist 5 nye vannskade-saker som enten er under utbedring eller utredning

    1. Enhet i 3 etg B-blokka: vannskade i soveromstak, og på parkettgulv i stue. Årsak må videre utredes før utbedring. Kan ha sammenheng med terrasser, men foreløpig spekulasjon.

    2. Enhet i 2 etg C-blokka: vannskade i tak spisestue. Denne sak og sak 3 under synes å ha en sammenheng og er under utredning

    3. Enhet i 3 etg C-blokka: vannskade parkettgulv i spisestue. Denne sak og sak 2 over synes å ha en sammenheng og er under utredning

    4. Enhet i 3 etg C-blokka: vannskade parkettgulv i stue. Kan ha sammenheng med terrasse.

    5. Enhet i u-etg D-blokka: vannskade i tak baderom. Skaden kom fra eneheten over og årsak er utbedret av denne. Skadeutbedring dekkes av sameiets forsikring og er bestilt.

    Sakene under 1-4 over gir visse sammenfallende tegn på at våre terrassekonstruksjoner har mangler mht tilstrekkelig membran som hinder for vanninntregninger. Styret vil engasjere teknisk konsulent for en mer inngående analyse av forholdene. Terrasse-gesimer og terrasse-tak har også synlige vannskader som kan ha sammenheng med slike mangler.

- El-bil lading: Det er pt 10 påmonterte brukere i drift under fellesløsningen og avtalen med Elaway. Ladeboksene som er levert av typen Easee er pt ikke omfattet av noe forbud i Norge. Elaway sin posisjon er pt slik;
    1. De ettermonterer Easee som normalt per dags dato. DSB har ikke uttalt seg om Norge. Det er heller ikke sagt noe om eksisterende ladere. Easee har nye ladere til lansering. Men disse er ikke klare enda for fellesanlegg.
    2. Våre sameiere kan fortsatt bestille Easee-ladere fra Elaway samme som er i drift hos oss i dag.
    3. Det er aktuelt med en tilleggsmontering av ekstra jordfeilvern på hver trafo (dekket av Elaway) med dette vurderes pt kke nødvendig med det lave antallet aktive ladere vi per dags dato.
    4. Elaway avventer vurdering mht andre alternativer til Easee evt kommer med nye ladere

- Ifbm uteområdene ble de foretatt beplantning av ny hekk i Juni 2023.

- Ifbm utvendige lyktestopler er noen skjeve og det blir utført oppretting av disse enten gjennom dugnad eller bestilt av leverandør.

- Det ble utført alle planlagte og vedtatte planer om oppmaling av alle trappeoppganger og dører til fellesganger mm.

- Vedr. Matrikkelfeil ved opprinnelig utseksjonering. Arbeidene med å skaffe oversikter over alle panthavere som må avgi samtykker stoppet opp ila 2023. Styret har reaktivert arbeidene med saken og har nå fremskaffet en total oversikt

som grunnlag for neste skritt som er å innhente alle påkrevde samtykker. Mer utdypende beskrivelse av forholdet;

- Eiendommen med Gnr 37, Bnr 81, adresse Fridtjof Nansens vei 24 A-D, 0369 Oslo består av totalt 47 seksjoner, hvorav 1 seksjon er garasjeanlegg og 46 seksjoner er boenheter med separate hjemmelshavere.

- Av totalt 46 eierseksjoner er 24 eierseksjoner gjenstand for feil angivelse av seksjonsnummer på gjeldende plantegninger som foreliggende grunnlag og underlag for opprinnelig og tinglyst seksjonsbegjæring.

- Etter inngående diskusjoner og i samråd med Plan og Bygningsetaten i Oslo Kommune samt med Eiendomsdivisjonen ved Kartverket er det konkludert med at vi kan søke om «Retting ved Inkurie». Dette medfører at det kan ungås reseksjonering og derav eksponering mot dokumentavgift. Det vi skje retting gjennom endring av plantegninger og dertil anviste seksjonsnummer. Tinglysningsgebyrer vil derimot påløpe hver endring.

- Slik retting krever skriftig samtykke fra alle berørte sameiere samt alle relevante panthaveres samtykker. Arbeidet med å tilrettelegge juridisk korrekte erklærings-formularer er ferdig, og det pågår nå klargjøring av de 24 respektive samtykke-erklæringer fra sameiere samt erklæringsformularer for samtykker fra registrerte pantehavere på hver seksjon.

- Arbeidet er tidkrevende og det er avgjørende for saksbehandlingen hos Karverket at søknaden med alle underlag er korrekte med originale signaturer fra alle parter.Logistikken hertil ventes å kunne bli krevende. Det ventes fremdrift i saken før sommeren

- En videre redegjørelse for planlagte aktiviteter gjennom 2024 gis på Årsmøtet i sammenheng med gjennomgang av Budsjett for 2024, ref også Vedlegg 5, Notat til Budsjett 2024

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2023 var totalt på kr. 2.407.188, hvorav kr 2.336.052 innbetalt av sameire og kr 71.136 i andre inntekter med kr 56.000 fra forlik i gammel konfliktsak knyttet til branndører C-blokka og kr 15.136 i tilbakeført skatt.

Inntekter fra innkrevde fellesutgifter eksl. midler til vedlikeholdsfond (kr 500.537) var på kr. 1.835.515 og på linje med budsjettert.

Samlede utgifter i 2023 var på kr. 3.184.608 og kr 327.692 lavere enn budsjettert kr 3.512.300.

Størstedelen av besparelsen knyttes til mindre utlegg til vedlikehold og oppgraderinger, herunder bla utsatt oppgradering av heiser og færre renoveringer av pipetopper enn planlagt. Det ble brukt kr 940.613 mot kr 1.285.000 budsjettert samlet på vedlikehold og oppgradering, et positivt avvik på kr. 344.387.

Driftskostnader eksklusive vedlikehold og oppgraderinger utgjorde kr 1.912.968 mot budsjettert kr. 1.844.800 dvs et negativt avvik på kr 68.168 fordelt over alle Driftsposter.

Det er i 2023 medgått kr 156.017 i honorarer for juridisk bistand ifbm forlikssak knyttet til feilmonterte branndører i C-blokka. Saken endte i 2 forlik, et med en utbetaling på kr. 56.000 inntektsført i 2023 samt en plikt på leverandør på å utbedre påviste mangler. Sameiet har rettet krav om refusjon av alle advokathonorarer knyttet til saken under gjeldende Rettshjelpforsikring. Utfallet hertil er ikke avklart og heller ikke inntektsført eller avsatt for i 2023 regnskapet. Arbeider ihht Utbedringsforliket er fortsatt ikke levert av motparten Recover AS.

Netto finansinntekter utgjorde kr. 11.846

Netto resultat for 2023 gav et underskudd på kr. 777.420 mot et budsjettert underskudd på kr. 1.175.000.

Underskuddet for 2023 foreslås i sin helhet ført mot opptjent egenkapital.

Sameiets samlede egenkapital var pr 31.12.2023 kr 1.596.192. Sameiet har ingen rentebærende langsiktig gjeld men kortsiktige gjeld samlet på kr 358.737, hovedsaklig leverandørgjeld på kr 306.866, resten skatt og feriepenger til ansatt vaktmester.

Sum disponible likvide midler pr. 31.12.2023 er kr. 1.432.049 og sum fordringer utgjør kr 522.880, hovedsaklig forskuddsbetalte kostnader med 506.518.

Styret anser på dette grunnlag at soliditet og likviditetsmessig robusthet pt er god. Styret påpeker imidlertid at det foreligger et betydelig etterslep av vedlikehold og behov for oppgraderinger av bygningsmassen som ventes å måtte belastes sameierne og reservene fremover. I Vedlegg 5 - Notat til Budsjett 2024 redegjøres mer detaljert om slike forhold, samt eget punkt 4B på Agenda for Årsmøtet 2024 dekker Styrets oppfatning og innstilling på en nødvendig økning i utfakturerte felleskostnader og innkalling til vedlikeholdsfond.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til andre forhold som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen og som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som påvirker sameiets økonomiske stilling annerledes. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT, INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede fremtidige inntekter og kostnader i et Budsjett for 2024. Tallene er vist i egen kolonne (Budsjett 2024) ved siden av Årsregnskapet for 2023.

Utfyllende kommentarer til Budsjett 2024 er dekket i et eget notat som et Vedlegg nr 5 til Innkalling til Årsmøtet 2024.

Oslo, 9 April 2024
Styret for Frognerparken Boligsameie

Ole K Sivertsen	**Bjørgun Hysing**	**J. Frode Vaksvik**

Årsregnskap 2023
Frognerparken Boligsameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 984 690 576

RESULTATREGNSKAP

Frognerparken Boligsameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	**1**	**2 336 052**	**2 339 202**	**2 337 000**	**2 853 000**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		1 367 466	1 367 461	1 367 500	1 680 000
Innkrevd andel vedlikeholdsfond		500 537	502 851	500 500	700 000
Innkrevd andel TV		180 006	179 989	180 000	180 000
Innkrevd andel garasjeplass		288 042	288 902	289 000	293 000
Andre inntekter	**2**	**71 136**	**0**	**0**	**0**
Annen driftsrelatert inntekt		71 136	0	0	0
Sum driftsinntekter		**2 407 188**	**2 339 202**	**2 337 000**	**2 853 000**
Lønn og personalkostnader	**3**	**342 872**	**233 133**	**408 500**	**131 000**
Lønn til ansatte		216 004	222 404	250 000	40 000
Feriepenger		22 032	24 238	30 000	0
Feriepenger over 60 år		4 968	5 115	3 000	0
Styrehonorar		75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift		21 334	41 934	46 300	16 000
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		3 807	4 139	4 200	0
Refusjon av sykepenger		-273	-139 697	0	0
Refusjon sykepenger aga		-139 697	0	0	0
Motkonto Refusjon sykepenger aga		139 697	0	0	0
Driftskostnader	**4**	**1 912 969**	**1 715 187**	**1 844 800**	**2 050 000**
Elektrisitet		186 982	164 671	200 000	200 000
Leie lokale		2 170	4 000	5 000	2 000
Renovasjonsavgift		125 458	100 118	110 000	130 000
Vann- og avløpsavgift		408 700	343 041	400 000	450 000
Feieavgift		5 610	0	0	6 000
Renhold		101 875	77 250	90 000	100 000
Vaktmestertjenester		215 693	373 081	250 000	400 000
Heistelefonkostnader		0	881	2 500	1 000
Skadedyrarbeid		2 466	0	0	5 000
Containerleie		0	0	0	10 000
Verktøy og redskaper		0	0	2 000	5 000
Driftsmateriale		-500	0	1 000	1 000
Arbeidsklær og verneutstyr		0	0	50 000	0
Egenandel forsikring		0	10 000	10 000	20 000
Snøbrøyting, strøing, feiing		60 456	37 249	60 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold av utstyr		3 232	0	15 000	10 000
Honorar revisjon		9 013	13 838	0	15 000
Forretningsførerhonorar		66 688	65 729	65 800	70 000
Honorar for økonomisk rådgivning		6 589	0	6 500	5 000
Honorar for juridisk bistand, fradrags		156 017	46 188	50 000	30 000
Data/EDB kostnad		5 563	1 500	1 500	5 000
Internett / TV		242 173	199 217	210 000	205 000
Trykksak		3 198	0	0	3 000
SMS		34	0	0	0
Porto		1 311	0	1 000	0
Velferdskostnader		7 907	0	0	8 000
Kontingent, fradragsberettiget		5 490	5 390	5 500	6 000
Forsikring		282 395	264 133	296 000	300 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		0	1 080	5 000	2 000
Øres avrunding		29	66	0	0
Bank- og kortgebyr		4 930	3 932	4 000	5 000
Fakturagebyr		708	0	0	1 000
Annen kostnad		8 784	3 824	4 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	**4**	**940 613**	**925 801**	**1 285 000**	**700 000**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		395 839	95 203	530 000	100 000
Drift/vedlikehold VVS		82 652	125 268	75 000	50 000
Drift/vedlikehold elektro		63 333	229 497	50 000	30 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		231 841	214 291	200 000	100 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		76 383	220 266	390 000	300 000
Drift/vedlikehold brannsikring		24 929	15 348	20 000	20 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		8 089	0	0	80 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		53 905	0	0	0
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		3 641	25 929	20 000	20 000
Sum driftskostnader		**3 196 454**	**2 874 121**	**3 538 300**	**2 881 000**
Driftsresultat		**-789 266**	**-534 919**	**-1 201 300**	**-28 000**

RESULTATREGNSKAP

Frognerparken Boligsameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	**5**	**58 129**	**32 862**	**25 000**	**30 000**
Annen renteinntekt		58 129	0	0	0
Renteinnekter bank		0	32 862	25 000	30 000
Annen finansinntekt	**5**	**-2 785**	**1 625**	**1 500**	**0**
Annen finansinntekt		-2 785	1 625	1 500	0
Annen finanskostnad	**5**	**43 498**	**552**	**500**	**0**
Annen rentekostnad		43 463	111	0	0
Gebyr og renter leverandører		35	0	0	0
Annen finanskostnad		0	441	500	0
Resultat av finansposter		**11 846**	**33 934**	**26 000**	**30 000**
Resultat før skattekostnad		-777 420	-500 985	-1 175 300	2 000
Resultat		**-777 420**	**-500 985**	**-1 175 300**	**2 000**
Årsresultat		**-777 420**	**-500 985**	**-1 175 300**	**2 000**

BALANSE

Frognerparken Boligsameie

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**6**	**16 362**	**32 423**
Kundefordringer		16 362	32 423
Andre kortsiktige fordringer	**6**	**506 518**	**261 474**
Andre kortsiktige fordringer		0	38 321
Andre forskuddsbetalte kostnader		506 518	223 153
Sum fordringer		**522 880**	**293 897**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**7**	**1 432 049**	**2 873 630**
Driftskonto (9493.06.25161)		178 125	159 859
Sparekonti (9493.06.25145)		1 226 807	2 682 492
Bankinnskudd for skattetrekk (9493.06.25		6 615	10 776
Skattetrekk DNB 1503.59.58557		20 502	20 502
Sum omløpsmidler		**1 954 929**	**3 167 527**
Sum eiendeler		**1 954 929**	**3 167 527**

BALANSE

Frognerparken Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	**1 596 192**	**2 373 612**
Annen egenkapital		-614 312	163 108
Vedlikeholdsfond		2 210 504	2 210 504
Sum opptjent egenkapital		**1 596 192**	**2 373 612**
Sum egenkapital		**1 596 192**	**2 373 612**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	**306 866**	**331 461**
Leverandørgjeld		306 866	331 461
Skyldig offentlige avgifter		**16 266**	**36 814**
Forskuddstrekk		6 600	30 736
Skyldig arbeidsgiveravgift		5 640	1 939
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		4 026	4 138
Annen kortsiktig gjeld	9	**35 605**	**425 640**
Gjeld til ansatte og eiere		0	3 566
Skyldige feriepenger		28 105	28 905
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		7 500	3 169
Avsetning for reparasjon og vedlikehold		0	80 000
Avsetning for drift/vedlikehold elektro		0	210 000
Avsetning for drift/vedlikehold utvendig		0	100 000
Sum kortsiktig gjeld		**358 738**	**793 915**
Sum gjeld		**358 738**	**793 915**
Sum egenkapital og gjeld		**1 954 929**	**3 167 527**

Oslo,
Styret i Frognerparken Boligsameie

Ole-Kristian Sivertsen	Jon Frode Vaksvik	Bjørgun Hysing
styreleder	styremedlem	styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

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

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder inntektsføring av innbetalinger fra offentlige myndigheter og andre aktører .

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

.
Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023.

Honorar til revisor utgjør kr 9 013.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 940 613,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 55 344, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 43 498.

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 432 049,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	178 125	159 859
Sparekonti Handelsbanken	1 226 807	2 682 492
Bankinnskudd for skattetrekk	6 615	10 776
Skattetrekk DNB	20 502	20 502
	1 432 049	2 873 630

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 1 596 192,- disponert for årets resultat 2023.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	2 373 612	2 874 597
Fra årets resultat	-777 420	-500 985
Egenkapital hittil år	1 596 192	2 373 612

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER0
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 596 192 per 31.12.2023.

	2023	**2022**
Kortsiktige fordringer	16 362	70 744
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	506 518	223 153
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 432 049	2 873 630
Sum omløpsmidler	1 954 929	3 167 527
Leverandørgjeld	-306 866	-331 461
Skattetrekk og andre trekk	-6 600	-30 736
Skyldige offentlige avgifter	-9 666	-6 078
Annen kortsiktig gjeld	-35 605	-425 640
Disponible midler	1 596 192	2 373 612

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023
Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2024.

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Frognerparken Boligsameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Frognerparken Boligsameiet

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: BS4JE-731JW-646IE-XT26Y-QG58Z-GWKMT

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BS4JE-731JW-646IE-XT26Y-QG58Z-GWKMT

PENNEO

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

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

Frode Ludvigsen
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-07 21:51:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BS4JE-731JW-646IE-XT26Y-QG58Z-GWKMT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Vedlegg nr 5

BUDSJETT FOR 2024

NOTAT: FORKLARING TIL VESENTLIGE BUDSJETTPOSTER

Note 1 - Inntekter gjennom felleskostnader (kto 3600-3603)

Det refereres til eget punkt 4B på Agenda for Årsmøtet 2024 - Behov for økning i utfakturering til dekning av Felleskostnader og Vedlikeholdsfond.

Sameiet justerte sist gang opp fakturerte felleskostnader og vedlikeholdstillegg i 2020 for å komme mer ajour med foregående års generelle prisutvikling. Etter dette har inflasjonen i Norge vært på samlet 16,1 %. Innkludert markedets inflasjonsforventninger for 2024 på 3% utgjør dette totalt 19% inflasjonsjustert etterslep mht justeringer i våre utfakturerte felleskostnader.

	Inflasjon i Norge	
2020	*1,3%*	
2021	*3,5%*	
2022	*5,8%*	
2023	*5,5%*	
2024	*3,0%*	*(forventet)*

Likviditeten i Sameiets økonomi har vært således de senere år at vi har kunnet dekke generelle kostnadsøkninger samt utførte vedlikehold- og utbedringsprosjekter ut ifra oppsparte midler og vedlikeholdsfond.

Det vises til videre redegjørelse nedenfor mht budsjetterte løpende driftskostnader samt budsjettert vedlikehold og oppgraderinger.

For å balansere årets budsjett vil det være behov for å øke utfakturerte beløp for inndekning av felleskostnader og innkalling til Vedlikeholdshold med totalt 22% på 12 mnd beregnet basis sammelignet med 2023 fastisk nivå.

Det fremlagte Budsjett innkluderer denne økningen og Styret innstiller på at denne økningen fordeles på årets gjenværende måneder Mai-Desember, og således vil den månedlige økning i fakturabeløp fra og med Mai bli på 33%.

Økningen dekker som angitt ovenfor etterslep for inflasjon de seneste 5 år på løpende driftskostnader, samt at det er forutsatt en økning i innkalling til Vedlikeholdsfond med kr 200.000, fra kr. 500.000 i 2023 til kr 700.000 i 2024.

Note 2 – Andre driftskostnader eksklusiv vedlikehold og oppgraderinger

Samlede løpende driftskostader ekskludert Vedlikehold og Oppgradering er budsjettert til kr. 2.050.000 som er en netto økning på kr 137.032 tilsvarende 7% ifht faktisk 2023.

Mens noen kostadsposter er planlagt redusert, herunder samlede utgifter til vaktmestertjenester, er de større kostnadsøkningene forutsatt knyttet til følgende hovedposter;

Økte utgifter til strøm	+ 7%
Økte offentlige avgifter, renovasjon	+ 4%
Økte offentlige avgifter, vann og avløp	+ 10%
Økning i forsikringspremier	+ 6%

Note 4 – Vedlikehold og Oppgraderinger

Det er budsjettert med å bruke samlet kr. 700.000 i 2024 på vedlikehold og oppgraderinger. Dette er en reduksjon fra kr. 940.613 faktisk brukt i 2023, men er kr. 200.000 mer enn hva som var faktisk fakturert beløp hertil for Vedlikeholdsfond i 2023 (kr. 500.000)

I 2023 ble ikke alle planlagte aktiviteter gjennomført, faktiske utlegg var kr. 344.387 mindre en budsjettert for 2023. Noen av disse planlagte prosjekter er videreført med plan for gjennomføring i løpet av 2024, såsom heisoppgraderinger. Kapasitet hos styrets medlemmer var delvis årsak til noen utsettelser, men noen saker har med fordel heller vært utredet ytterligere og gitt et enda bedre beslutningsgrunnlag for senere gjennomføring og vurdering om hvordan finansiering skal kunne gjøres.

Det er et betydelig overheng av vesentlige forhold som fortsatt krever innsats og fokus også i 2024 og videre fremover i kommende år.

De viktigste planlagte vedlikeholdsposter inntatt i budsjett for 2024 er;

kto 6600 -	Reparasjon og vedlikehold bygninger	100.000
	Vedlikehold av pipetopper og oppgradering av tilhørende peisvifter Tiltaket er har pågått siden 2021, med en planlagt årlig takt med 1-2 pipetopper Tiltaket er for å utbedre dårlige beslag på pipetopper som utgjør en Lekkasjefare samt samtidig forbedre peisvifte løsningen. Noen sameierer har fjernet peisen, men det er ikke gjennomført påkrevde tiltak på pipetopper for å forhindre fuktighet i pipeløp og derav mugg og soppdannelser pga utelatt/stengt trekk i pipeløp.	
kto 6601	Vedlikehold VVS	50.000
	Det planlegges for 1 stk prokativ rørspyling av utsatte avløpsrør med føring i tak innen garasjen. Disse har en beskaffenhet som har forårsaket fortettelse og oppkom i leilighet i U-etg. Må gjøres årlig.	
kto 6602-	Elektriske anlegg	30.000
	Det er behov for å oppføre ny og felles strømtilførsel til takområder for å klargjøre for og tilknytte nye vifteløsninger	
kto 6603-	Utvendige anlegg	100.000
	Det er avsatt for mindre oppgraderinger, herunder innkludert stenlegging av området mellom gangvei og husvegg ved utgang bakside C-blokka. .	
kto 6604-	Heis	300.000
	Løpende driftskostnader for heisene har gått ned siden oppgraderingene i A og ventes således også som følge av oppgraderingen utført i D-heisen. Budsjettet tar høyde for å oppgradere en heis til ila 2024.	
kto 6605	Brannsikring	20.000
	Dekker årlig service og ettersynsavtale	

kto 6607	Ventilasjonsanlegg	80.000
	Det planlegges for å gjennomføre en rens av ventilasjonsanlegget ila 2024. Det er gjort stikkprøver med kamerakontroll som påviser behov for rensing, og det er medgått mer enn anbefalt tid siden anlegget sist ble renset.	
kto 6611	Garasjeanlegg	20.000
	Det må gjennomføres periodisk utskifting av løftefjærer på kjøreport	

Styret har løpende vurderinger av andre og mer omfattende vedlikehold og oppgraderingsbehov. Noen av disse er mer prekære enn andre. Herunder feks fallsikring av tak og fuktskader på garasjevegger. Nedenfor er en foreløpig liste over definerte behov som Styret pt sonderer mht løsninger og kostnadsoverslag. Tallene hertil er å anse som grove anslag og prioteringene er utelukkende retningsgivende.

Større oppgraderinger;		Prioritet (1-5)	
Fuktskader i Garasjevegger		1	50 000
Sikring av tak og utspring		1	260 000
Tilstandsrapport Garasjedekket			70 000
Garasjebelegg			1 300 000
Utvendige vinduer - vedlikehold og maling (utskifting?)		2	??
Utvendige terassegesimser - vedlikehold og maling		2	250 000
Led-belysning i garasje og fellesarealer		2	200 000
Heis oppgradering B og C (D + 1 innkl i budsjett)		2	150 000
Oppgradring/fornying av Brannvarslingssystem		3	100 000
Annet ;			
Automatiske døråpnere fra Garasje og inngangsdører		3	150 000
Nytt belegg i trappeoppganger		4	2 500 000
			5 030 000

Styret vil jobbe videre med å etablere mer robuste planer for løsninger og kostnadsoverslag som kan inngå i en overordnet plan og strategi som også vil innbefatte tidslinjer og finansieringsforslag.

Styret planlegger å kalle inn til et ekstraordinært sameiemøte i 2 halvår 2024 der agenda i hovedsak vil være å presentere utkast til ulike planer, diskutere prioritering med sameierne, samt beslutte en tidlinje og finansieringsløsning for gjennomføring og utførelse av planen.

Det er verdt å merke at linjen for utvendig vedlikehold av vinduer ikke har innsatt noe kostnadsoverslag, og vil komme i tillegg til de kr 5 mill som listen pt samlet utgjør som et overslag.

Styret understreker med dette behovet for fremover å øke de årlige innkallinger til Vedlikeholdsfond. Styret varsler også med dette at det må påregnes at det vil kunne bli behov for engangsinnkallinger i særskilte tilfeller av tiltak som må gjennomføres. Disse vil isåfall være av karakter og omfang som ventelig vil avkreve beslutninger gjennom flertallsvedltak av Sameiet for hvert tilfelle.

Budsjettert likviditet ved slutten av 2024 basert på foreslått økning i fakturerte felleskostnader og vedlikeholdsfond er forutsatt å ende på samme nivå som ved inngangen til året, på ca kr. 1,4 mill. Det er en oppside representert ved et eventuelt forsikringsoppgjør under rettshelpforsikringen for utlegg av honorarer til juridisk bistand

Oslo, 9 April 2024
Styret for Frognerparken Boligsameiet



Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.

usbl

Vedlegg nr 1

FULLMAKTSBLANKETT
FOR
ÅRSMØTET 2024
I
FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på Årsmøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og faste leietakere.

En seksjonseier kan ta med en rådgiver på Årsmøtet. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom Årsmøtet tillater det på angjeldende sak på agenda.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. **Dersom De benytter Dem av denne retten, må nedenstående fullmakt fylles ut.**

----------FULLMAKT ----------

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet i Frognerparken Boligsameie mandag 22 april 2024.

Dato: ..... **Seksjonsnr: .....**

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Frognerparken Boligsameie

PROTOKOLL
FRA
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I
FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Møtedato: **Mandag 22 april 2024**
Møtetidspunkt: **kl. 18:00 - 21:00**
Møtested: **Diakonveien Omsorg+, Diakonveien 2, Oslo**

---

1. KONSTITUERING

A Valg av møteleder

Vedtak:
Ole K. Sivertsen ble valgt til møteleder

B Opptak av navnefortegnelse og avgitte fullmakter
Navnelisten ble lest opp
Det var 23 seksjoner med fremmøtte representanter og 8 tildelte fullmakter, tilsammen 31 av 46 totalt representerte stemmer for hele møtet.

Vedtak:
Navneliste og tildelte fullmakter ble godkjent

C Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen

***Vedtak*:**
Bjørgun Hysing ble valgt til referrent. Arne Nilsson ble valg til å co-signere protokollen.

D Godkjennelse av innkallingen og den oppsatte dagsorden

***Vedtak*:**
Innkalling og dagsorden ble godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

A Årsberetning for 2023

Styreformannen gjennomgikk Styrets årsberetningen.

Vaktmestertjenester
Under dette punktet orienterte Styreleder om at Boalliansen er solgt til USBL. I løpet av 2024 vil FPBS bli overført dit. Styret vil vurdere om USBL vil kunne overta vaktmestertjenester for sameiet. Avtalen med OVED kan evt sies opp på en måneds varsel.

Kabel TV
Alle sameiere har nå fått installert fiberløsning for uttak av TV. Avtalen med Global Connect vil bli billigere enn tidligere løsning (ref. budsjett)

Nøkkelskilt
Standarder for skilttyper og størrelser vil bli lagt på hjemmesidene. Sameiere som leier ut sin leilighet bes informere leietakerne om krav om standard skilt.

Søppel
Igjen ble det presisert fra styreformannen at søppel IKKE må hensettes utenfor søppelkassene, og papp må brettes før ilegging i containerne. Sameiet kan risikere å få bot fra kommunen om regler for søppel ikke overholdes.

Brannsikringsutstyr
Vårt anlegg er 15 år og på tampen av levetiden.
Styret anbefaler at anlegges skiftes, men er ikke inntatt i budsjett for 2024. Ref. Budsjettdiskusjon. Styret vil vurdere dette mer inngående før eventuell endelig løsning og beslutning fattes.

Styrets arbeid
Seneste påviste vannskader kommer sannsynligvis av ulike grunner. I utgangspunktet er det sameiers ansvar å påse innvendig vedlikehold. Mht utvendig vedlikehold er dette en sak som må vurderes nærmere og ses i sammenheng med vedlikehold av bygningskropp forøvirg. Sameiers egen forsikring dekker ikke skader pga manglende utvendig vedlikehold.
Styret har imidlertid vurdert at kostnader for utbedring/utskifting av vinduer bør kunne kombineres med utbedring av terrassegesimser. Det burde være i sameiets interesse å ta over felleskostnader alt utvendig vedlikehold forutatt rettferdig anvendt fordelingsnøkkel . Ref. Budsjettdiskusjon.

Elbillader
Det er besluttet av svenske Elverket at Elaway's leverte Easee ladebokser ikke lenger har samme risikovurdering, men kan opprettholdes der de er installert. Det er er pt ikke noe salgsforbud på vår type Easee ladebokser og disse kan fortsatt bestilles gjennom Elaway. Kontrakten med Elaway legges på hjemmesiden.

Hagearbeid
Årsmøtet takker igjen Wittusen for godt utført hagearbeid og snømåking.

Matrikkelfeil
Vi er nå rede for å skaffe samtykke fra alle 22 sameiere samt alle pantehavere dertil som er berørt av dette. Planen er å starte prosessen umiddelbart. Det er viktig at alle detaljer fylles ut riktig og signeres i original av berørte sameiere. Når alt er klart sendes dette til samlet til Plan og Bygg som kontrollerer, godkjenner og sender videre til Kartverket for registrering og tinglysning av endringene.
Styret har utarbeidet alt materiale uten ekstra kostnader. Tinglysningen vil imidlertid ha en viss men ubetydelig kostnad for sameiet.

Bemerkninger til Årsregnskapet
Godtgjørelse fra kommunen for installering av elbil-lademulighet er ikke mottatt. Skal være 20% av kostnader og vil bli purret for mottak i 2024.
Rentekostnader skyldes rentebelastning fra Elaway da usikkerheten vedr. installasjonen ved installasjonen medførte sen betaling og dertil renter og salærer

***Vedtak*:**
Årsberetningen for 2023 ble godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP 2023

A Årsregnskapet for 2023
B Disponering av årets resultat
C Revisjonsberetning

Regnskapet ble gjennomgått av styreformannen/møteleder
Signert revisjonsberetning inngikk i utsendt materiale. . Oversendt materiale er signert elektronisk og utgjør dermed det endelige årsregnskapet.

***Vedtak*:**
Årsregnskap 2023 ble godkjent.

4. BUDSJETT 2024

A Budsjett for 2024 - Orientering fra Styreleder

Kommentarer:

Felles vifteanlegg:
Det er viktig at den enkelte sameier er klar over riktig bruk av vifteanlegget som er tilknyttet den enkelte seksjon i sameiet.
Undertrykk skapes i leiligheten om leilighetens vifte står på og det ikke er tilstrekkelig lufting til leiligheten. Avtrekksvifte for kjøkken/bad må ikke stå på når man fyrer i peis. Da skal bare peisvifte benyttes.
Det ligger en instruks for bruk at vifteanlegget på hjemmesiden. Styret vil gjennomgå denne og sikre at instruksen er tydelig. Sameiere som leier ut sin leilighet er ansvarlige for å informere sine leietagere.

Større oppgraderinger:

Styrets formann gikk gjennom listen over større oppgraderinger/vedlikehold som på sikt er viktig at gjennomføres.

Styret vil gjøre en egen vurdering av hvordan fremtidig krav om energisparing vil *kunne påvirke valg og beslutninger vedr. eventuelt skifte av eller* maling/vedlikehold av vinduer, og hva dette vil koste for de ulike alternativer.

Styrets forslag om en ytterligere gjennomgang i et eget Sameiemøte til høsten om prioritering av større oppgraderinger ble vel mottatt av årsmøtet.

B Behov for økning i utfakturering til dekning av Felleskostnader og Vedlikeholdsfond

Felleskostnader:
Det har ikke vært oppgradering av felleskostnader siden 2020. Inflasjonen siden da er vist i budsjettnotatet.

Vedtak:

Styrets forslag om økning i basis av felleskostnader ble enstemmig vedtatt derunder også den foreslåtte økning i innkalling til vedlikeholdsfondet.

Styrets forslag om at den samlede årlige økningen belastes på årets åtte siste *måneder ble vedtatt mot en stemme.*

Styret vil vurdere å fremme forslag om å endre vedtektene til at budsjett-året samsvarer med regnskapsåret.

5. GODTGJØRELSER

A Honorar til Styret (forslag: samme som foregående år kr 75.000

Vedtak:
Foreslått godtgjørelse til Styret ble godkjent.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A Valg av valgkomite:
Styrets forslag til valgkomite:

Bent Helge Lersbryggen	*24A*	*Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år*	*2025*
Marit Bjartveit	*24B*	*Valgt Årsmøtet 2024 for 2 år,*	*2026*
Halvor Sandbu	*24C*	*Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år*	*2025*

Vedtak:
Styrets forslag til ny Valgkomite godkjennes.

B Valg av styremedlemmer

Ett Styremedlem, Jon Frode Vaksvik ble på Årsmøtet 2023 valgt for ett år og er nå på valg. Han har sagt seg villig til gjenvalg og Valgkomiteen foreslår følgende Styremedlemmer frem til Årsmøtet 2025.

				Utløp
Styreleder:	*Ole K Sivertsen*	*24C*	*Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år*	*2025*
Styremedlem:	*Jon Frode Vaksvik*	*24A*	*Gjenvalgt Årsmøtet 2024 for 2 år*	*2026*
Styremedlem:	*Bjørgun Hysing*	*24C*	*Valgt Årsmøtet 2023 for 2 år*	*2025*

Vedtak:
De foreslåtte Styremedlemmene velges

Tre varemedlemmer er på gjenvalg og den gjeldende Valgkomite foreslår med enstemmig innstilling følgende Varamedlemmer for 1 nytt år:

Valgkomiteen foreslår følgende Varamedlemmer for 1 nytt år:

			Utløp
Varamedlem:	*Karen Elise Kingsley*	*24D*	*2025*
Varamedlem:	*Tord Fongaard*	*24B*	*2025*
Varamedlem:	*Endre Søhus*	*24B*	*2025*

Vedtak:
De foreslåtte Varamedlemmene velges..

7. ANDRE SAKER TIL BEHANDLING OG INFORMASJON

A Oppgradering av heiser – beslutningssak

Det ble oppmuntret til at den enkelte sameier kan fjerne stein og bøss som legger seg i dørslissene på heisene.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å bestille tilsvarende oppgraderingsløsning som redegjort for under dette sakspunkt til heisene i B-og C- blokka inntil en samlet kostnadsramme på kr 320.000 inkl. Mva. Fordelt over 2024 og 2025.

B Etterlevelse av Brannforskrifter i fellesarealer

Felles innganger og oppganger
Det er heretter ikke anledning til å oppbevare møbler eller pyntegjenstander i oppganger.

Garasjeanlegg
Det er ikke anledning til å lagre noe permanent på gulvet i garasjene. Bildekk skal henges på vegg eller lagres eksternt.

Fellesboder i A, B og C:
Alt som ikke er merket, vil bli kastet under dugnaden 22-29. mai 2024.
Styret lager et felles oppdatert regelverk for bruk av fellesboder. Dette kommuniseres til alle sameiere og på hjemmesidene.

Vedtak:
Årsmøtet tar til etterretning Styrets tilstramminger under dette punkt, og vedtar samtidig at Styrets tilstramminger skal etterleves av alle sameiere og at det er deres plikt å påse at eventuelle leietakere også etterlever disse begrensningene og retningslinjer som til enhver tid gjelder.

8. SÆRSKILTE INFORMASJONSSAKER

Styreformannen orienterte om følgende saker som også er omtalt i Styrets beretning

A Vaktmesterdrift 2024.
Sameiere er oppmuntret til å komme med forslag om det skulle være kjennskap til vaktmester som er «ledig på markedet». Vaktmesterinstruks legges på fellessidene.

B Fornebubanen
Det er synlig skade etter sprengning i desember 2023. Dette er notifisert til Fornebubanen. Sameiet (både leiligheter og fellesanlegg) er grundig dokumentert sammen med Fornebubanen.

Styret henstiller til sameierne å følge med og dokumentere eventuelle sprekker som skulle oppstå i tiden fremover.

Møtet ble avsluttet kl. 21.00

Oslo, 22 april 2024

Bjørgun Hysing

Arne Nilsson

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte
den.14.3.2017
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Vedtektene trer i stedet for vedtekter vedtatt på sameiermøtet den 24.2.1990, senere endret 24.4.1991, senest endret og vedtatt på sameiermøtet den 21.4.1999.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

1.1 Sameiets navn er Frognerparken boligsameie, og har gårdsnummer 37 og bruksnummer 81 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23. desember 1985.

Sameiet består av 46 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23. desember 1985.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser overfor myndighetene og andre. Formålet er å forvalte og administrere eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1.2 Det er enhver sameiers plikt ved utleie av egen eierseksjon å gjøre leietaker/beboere kjent med sameiets vedtekter, ordensregler, regler for parkering/garasje/boder samt instrukser for elektriske anlegg, ventilasjon og brann.

Dersom leietaker/beboere ikke behersker det norske språket er det utleiers plikt å få oversatt ovennevnte til leietaker/beboernes morsmål.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og ved leieforhold underrettes før innflytting. Salg eller utleie som vil kunne innebære vesentlige endringer av sameiets karakter som rent boligområde kan ikke gjennomføres uten tilslutning fra samtlige sameiere.

2.3 Utleie/leie av garasjeplass

Det er bare lov å leie ut egen garasjeplass internt i boligsameiet. Dersom mer enn én plass ønskes leid ut, må dette godkjennes av styret.
Dersom noen i sameiet ønsker å leie mer enn én ekstra garasjeplass må også dette godkjennes av styret.

2.4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 4. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2. 4. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 4. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.5 Registrering av sameiere/leietagere

Sameiets styre og forretningsfører skal til enhver tid ha full oversikt over beboerne i sameiet og over hvilke garasjeplasser som disponeres av hvem. Det er den enkelte sameier som har ansvar for skriftlig innsending av disse opplysningene. De samme opplysningene skal sendes inn ved salg og ved utleie.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av den bruksenheten som disponeres. Vedlikehold av bruksenheten gjelder normalt:

a. Alt inventar, alle innvendige apparater, flater (gulv, vegger, tak), sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, dører og vinduer samt inngangsdør

b. Terrasse/balkong: gulv, gulvbelegg, tak, vegger, rekkverk og dører, utvendig og innvendig
c. Teknisk anlegg: vann fra stoppekran i leilighet, avløp t.o.m. sluk eller overgang i betong. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
d. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger t.o.m. bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
e. Boder og garasjeplass(er)

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar inkludert boder og garasjeplass. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte sameier.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Ved større, felles, nødvendige vedlikeholdsarbeider kan styret legge fram forslag på sameiermøte om ekstra innbetaling utover den månedlige innbetalingen.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 virkedager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 virkedager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene og som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Behandle styrets forslag til budsjett gjeldende fra 01.07 i inneværende år til 01.07 kommende år inkludert fastsettelse av fellesutgiftene.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

6.5 Salg eller bortfesting

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.6 Møteleders ansvar og protokoll

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av formann og 2 styremedlemmer, alle med varamedlemmer. Ved valg av styremedlemmer og formann skal det tilstrebes at flest mulig leilighetsblokker blir representerte. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Varamedlemmer tjenestegjør 1 år av gangen.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
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 sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Alle medlemmene i styret skal være forsikret etter gjeldende regler.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7.4 Valgkomité
Valgkomitéen skal bestå av 3 medlemmer. Den velges på årsmøtet i sameiet. Funksjonstiden er 2 år og gjelder fra årsmøtet. Første gang velges alle tre medlemmene, men et av dem bare for ett år.

Valgkomitéen skal legge frem innstilling på kandidater til styret med varamedlemmer og kandidater til valgkomitéen. Alle kandidatene skal være forespurt og ha sagt seg villig til å stille. Valgkomitéens innstilling skal følge sakspapirene til innkalling til årsmøtet.

Valgkomitéen skal etterstrebe balanse mellom husene, kjønn og nødvendig kompetanse. I tillegg bør det sikres en viss kontinuitet i styrets sammensetning.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

10.1 Skade rammer kun egen seksjon

Dersom en skade rammer egen seksjon (innenfor grensene for bruksenheten) har seksjonseier ansvaret for kostnadene knyttet til vedlikehold av sin vedlikeholdssfære. Seksjonseiers vedlikeholdssfære er definert av grensene for bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 20. Dette omfatter blant annet alt utstyr og innvendige rør, ledninger og flater i leiligheten.

Kostnader som knytter seg til den enkelte bruksenhet er en særkostnad som skal dekkes av seksjonseier, jf. eierseksjonsloven § 23.

10.2 Skade rammer egen seksjon og/eller fellesarealer

Synspunktet her er at når skaden også rammer fellesareal som må utbedres, er det snakk om et felles problem.
Sameier må ha opptrådt uaktsomt for at sameiet skal kunne kreve egenandelen erstattet av seksjonseier. Seksjonseier har vedlikeholdsplikten for sin seksjon, jf.

eierseksjonsloven § 20. Dersom en seksjonseier har misligholdt sin vedlikeholdsplikt, vil han eller hun som regel også kunne anses for å ha opptrådt uaktsomt dersom fellesarealer skades.

Men dersom det er vanskelig å dokumentere uaktsomhet, bør sameiet betale egenandelen slik at man unngår å bruke store ressurser på denne uenigheten.

Bestemmelsene i 10.1 og 10.2 gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

Se også:
- Ordensreglene for Frognerparken boligsameie
- Ordensregler for garasje/parkering
- Instruksjon for ventilasjon
- Instruksjon for elektriske anlegg

HUSORDENSREGLER

ORDENSREGLER
FOR FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte
den.15.3.2016

Ordensreglene trer i stedet for Husordensregler vedtatt på sameiermøtet den 24.4.1990.

1. Plikt til å følge ordensreglene

Beboerne plikter å følge ordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av hele husstanden og de som gis adgang til leilighetene.
En lojal oppfølging av reglene er helt essensiell for å bevare et godt bomiljø til alles beste.
Hver sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2. Vaktmesterens ansvar for oppfølging av ordensreglene

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at ordensreglene følges og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden

Slike henvendelser bør skje skriftlig. Evt. uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang bli forsøkt løst mellom de impliserte.

4. Bilparkering og garasjen

Egne regler er utarbeidet, se disse, og inngår som en del av ordensreglene.

5. Husavfall

Alt husavfall skal pakkes inn og kildesorteres etter de til enhver tid gjeldende kommunale regler. Det innpakkede husavfallet legges i containerne i avfallsrommene. Pappesker og lignende skal brettes sammen slik at dette opptar minst mulig plass.
Det er ikke tillatt å hensette husavfall, papp, papir og lignende utenom containerne i avfallsrommene eller i noen av fellesrommene. Om containerne er fulle er det sameierne selv som må besørge bortkjøring på samme måte som for alt spesialavfall.
Avfallsrommene skal til enhver tid være låste.

I toalettene er det kun tillatt å kaste toalettpapir.

6. Ro og orden

Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det normalt være ro i huset.

Banking, boring, hamring og tilsvarende er kun tillatt mellom følgende klokkeslett (med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet):

07:30 – 21:00 på vanlige virkedager
10:00 – 16:00 på lørdager
ikke tillatt på søn- og helligdager eller offentlige fridager

Det er ikke tillatt å bruke slagbor etter kl 17:00 på vanlige virkedager.

Bruk av radio, TV, data, stereoanlegg og lignende skal til enhver tid være så dempet at det ikke er til sjenanse for naboene. Det må vises spesielt hensyn når terrassedørene er åpne.

7. Musikk- og sangundervisning

Musikk- og sangundervisning er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret og samtidig godkjennelse fra samtlige naboer.

8. Varme i leiligheten

Alle rom må holdes oppvarmede slik at vann og avløp ikke fryser.

9. Dyrehold

I leilighetene er det ikke tillatt med dyr som er til ulempe eller genanse for naboene. Hunder må ikke etterlates i leilighetene dersom de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hund må skje under kontroll. Hundens ekskrementer må fjernes av dens eier.
Norges Hundeierforbunds regler gjelder. Eieren er ansvarlig for at reglene følges.

10. Teppebanking og tørking av tøy

Teppebanking på terrasser/balkonger er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge tøy på rekkverket på terrassene/balkongene. Tørking av tøy på egne stativ ute må skje uten at det er til genanse for naboene.

11. Grilling på terrassene

Ved grilling er kun gass eller elektriske griller tillatt. Det må utvises den største varsomhet med tanke på faren for brann og hensynsfullhet med tanke på naboene for å unngå røyk og lukt.

12. Låsing av inngangsdører, dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom

Alle inngangsdører, dører fra garasjen og ganger til tilstøtende rom skal til enhver tid være låste. Dette gjelder også hovedgarasjedøren.

13. Utvendige fellesareal

Enhver plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Lek eller annen virksomhet på fellesområdet må skje slik at beplantning osv. ikke skades. Enhver forurensing av fellesanlegget er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter barns lek.

14. Forandringer som innvirker på bebyggelsens utseende

Styrets godkjennelse må innhentes på forhånd for alle forandringer som ønskes utført, og som vil få innvirkning på bebyggelsens utseende som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller utvendige faste innretninger , oppsetting av vegger på terrasser osv.
Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

15. Innvendig vedlikehold og endringer i leilighetene

Innvendige endringer i leilighetene som kan medføre endringer i byggets bærende konstruksjoner skal forelegges styre før endringene foretas og kan normalt ikke godkjennes. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboene som støy og lignende.

16. Oppslag

Der er montert 4 tavler som er beregnet for meddelelser til sameierne fra styret. Andre kan også benytte disse tavlene etter samtykke fra styret i hvert enkelt tilfelle.
Oppslag på vegger, dører og lignende utenom disse tavlene er ikke tillatt.

17. Bruk av peis og lignende

Følger til enhver tid de gjeldende offentlige forskrifter og vedtekter.

18. Hensetting av barnevogner, sykler, stoler osv. i gangene

Gangene og trappeavsatsene bør holdes frie for annet enn dørmatter og matter lagt ut av vaktmesteren.
Barnevogner, sykler, sportsutstyr og lignende skal ikke oppbevares i søppelrommene eller matbodrommene.
Barnevogn er tillatt parkert i nærheten av egen seksjon.

19. Teknisk utstyr

Her gjelder alle særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for bruk og behandling av teknisk utstyr.
Lufting skal skje gjennom ventiler/vinduer som fører direkte ut i friluft.

HUSORDENSREGLER - GARASJE

ORDENSREGLER PARKERING/GARASJER FOR FROGNERPARKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte
den.15.03.2016

Ordensreglene trer i stedet for ordensregler vedtatt på sameiermøtet den 24.04.1990.

1. Beboerne må bare parkere på sine registrerte plasser i garasjen. Korttidsparkering kan finne sted på oppmerkede parkeringsplasser utendørs.

2. De oppmerkede parkeringsplassene (5 foran blokk A og 5 foran blokk C/D) er kun beregnet for gjester (bortsett fra korttidsparkering nevnt under pkt. 1).

3. Ved all kjøring på området må det utvises stor aktsomhet. Farten må ikke overstige 15 km/t.

4. Lek og unødig opphold i garasjeanlegget er ikke tillatt.

5. Omfattende reparasjoner, vask og rengjøring av bilene er ikke tillatt i garasjeanlegget eller i fellesarealene utendørs.

6. Bildekk kan lagres på garasjeplassen, men må i så fall være forsvarlig festet på veggen. Brannvesenets forskrifter tillater kun 4 bildekk pr. plass. Annen lagring i garasjen er ikke tillatt.

7. Egen garasjeplass må holdes ren og ryddig.

8. Sykler skal settes på dertil bestemte plasser utendørs eller i sykkelboden. Sykkel kan tillates plassert på egen parkeringsplass dersom dette ikke medfører ulempe for brukerne av naboplassene.

9. Utgangsdørene fra garasjen til de enkelte blokkene skal alltid være låst.

10. Montering av stikkontakter til bruk samt oppladning av El-biler og ladbare hybridbiler skal til enhver tid følge gjeldende regler.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-37/81 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Fridtjof Nansens vei 24B 0369 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 715 174,19
Fakturamottaker:	Frognerparken Boligsameie Boligbyggelaget Usbl, Arbeidersamfunnets Plass 1 0181 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Frognerparken Boligsameiet	Totalt	NOK 715 174,19

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	574 321,64
Feie- og tilsynsgebyr	8 991,00
Renovasjonsgebyr	131 861,55
Totale avgifter	**715 174,19**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-37/81/0/26 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Fridtjof Nansens vei 24B 0369 OSLO
Fakturamottaker:	Birkelund Bjarne Einar Fridtjof Nansens Vei 24 B 0369 OSLO
Eiernavn:	Birkelund Bjarne Einar

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 3 255,00
Totalt	NOK 3 255,00

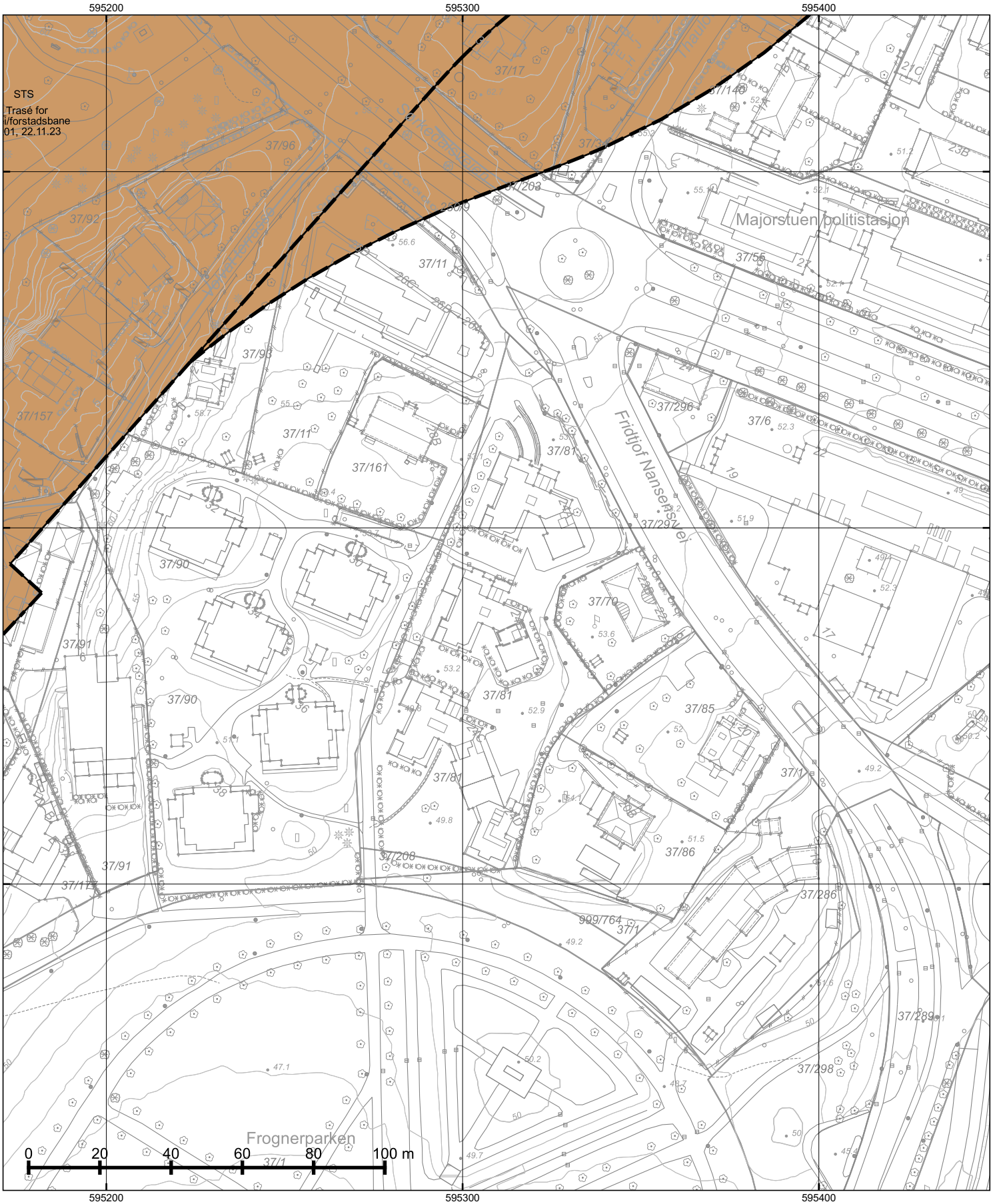
Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 255,00
Totale avgifter	**3 255,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

REGULERINGSKART



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

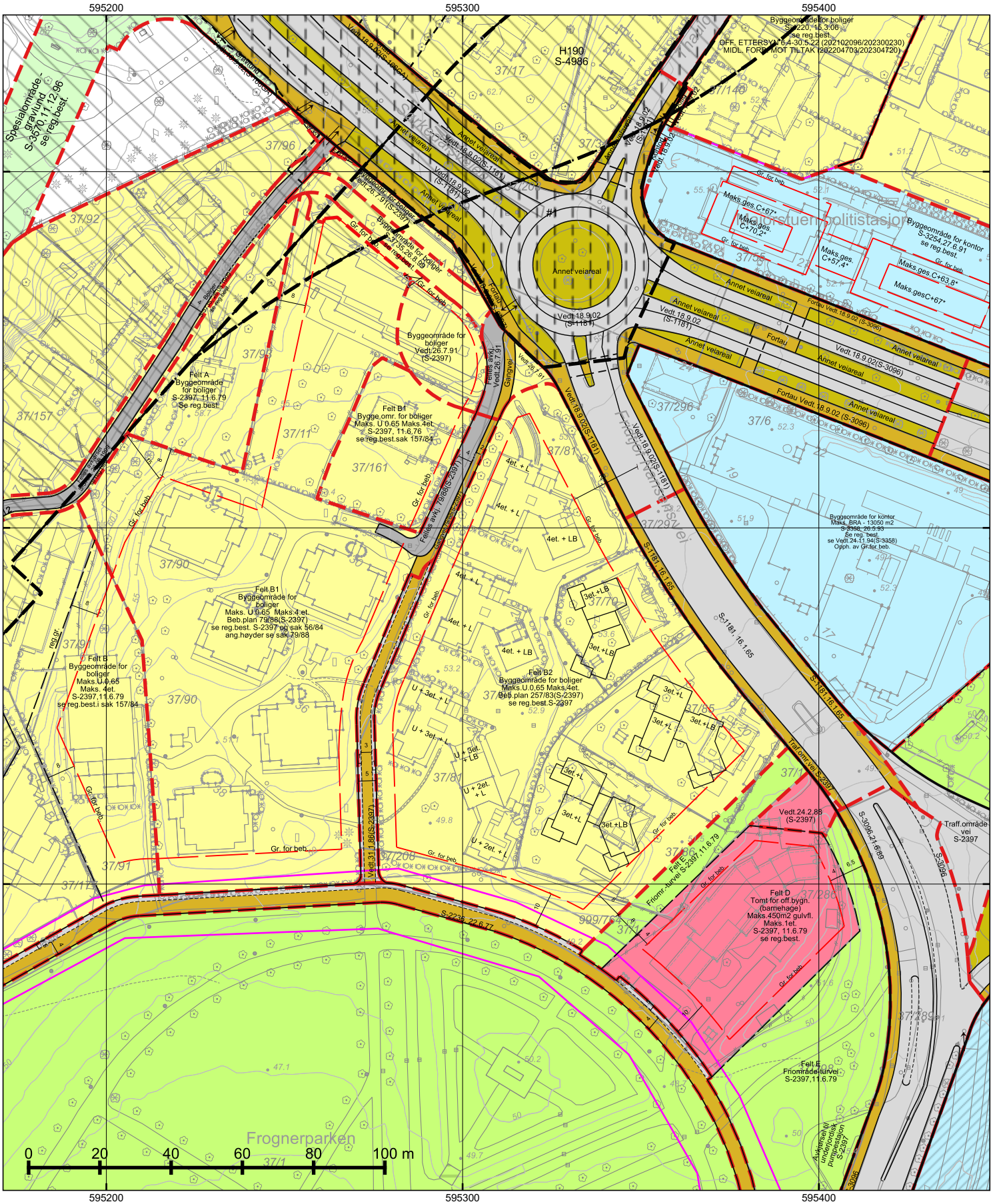
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138300/ 86505317
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Adresse: FRIDTJOF NANSENS VEI 24B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/81

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

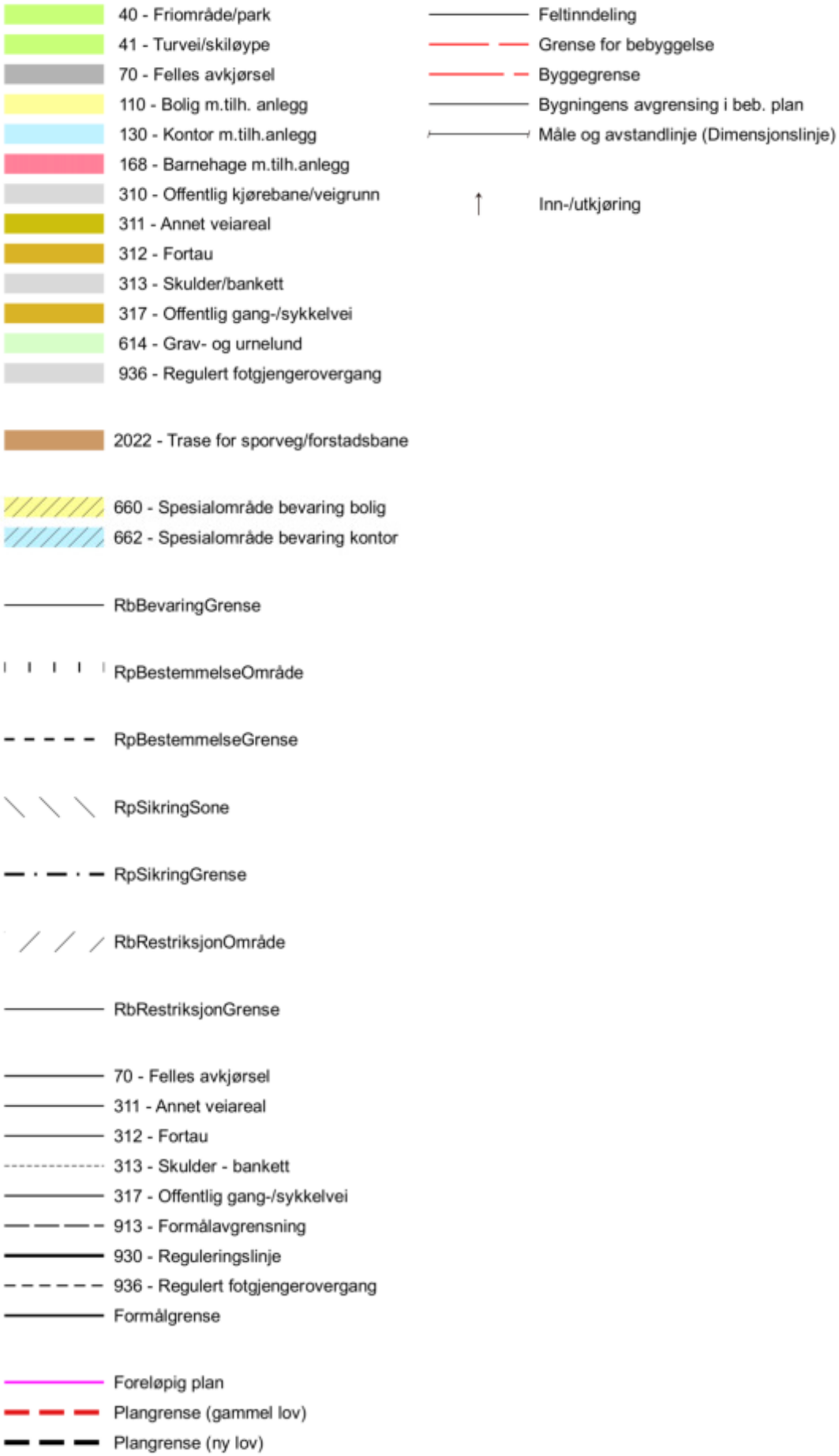
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138300/ 86505317
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Adresse: FRIDTJOF NANSENS VEI 24B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/81

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

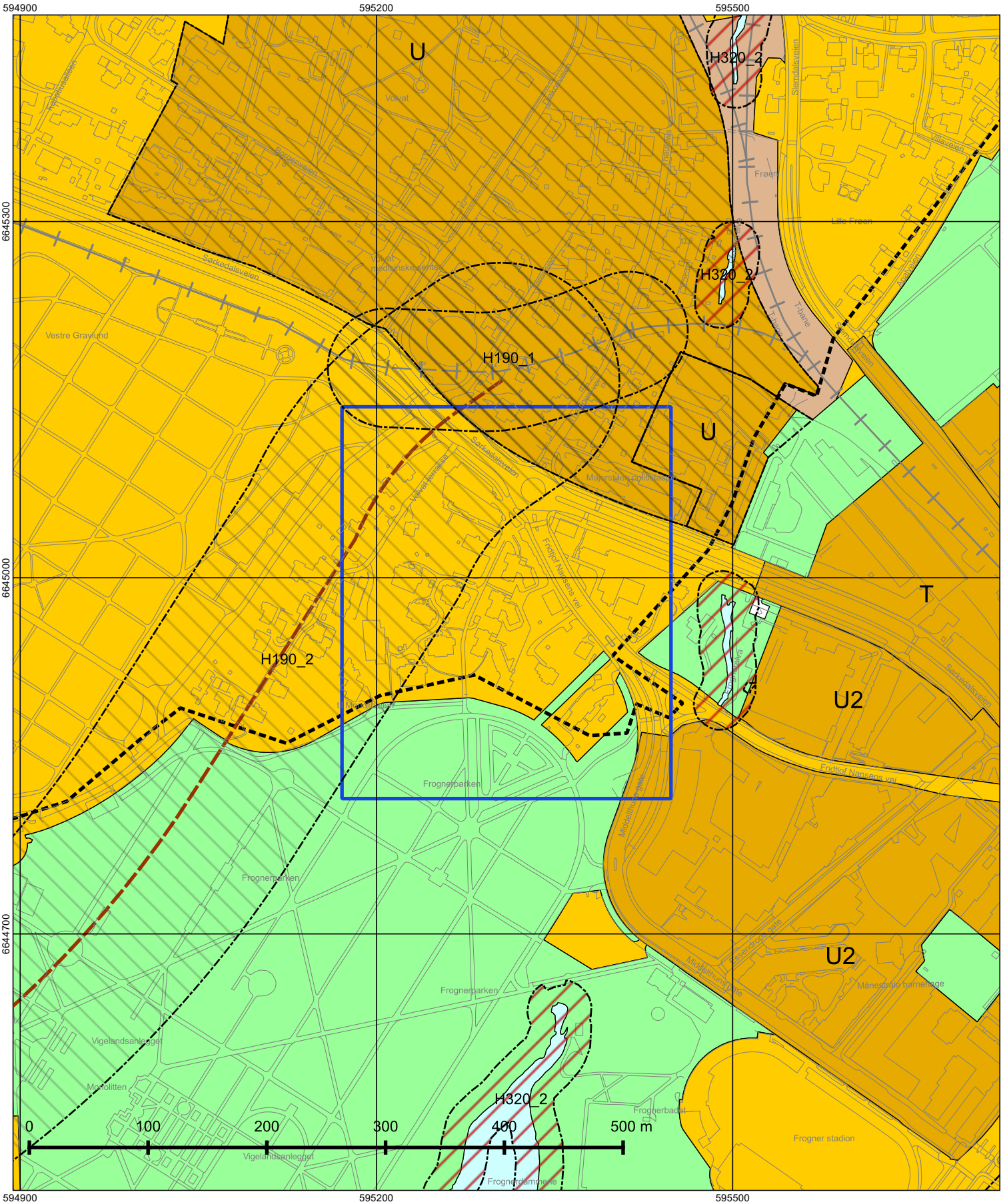
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138300/ 86505317
Adresse: FRIDTJOF NANSENS VEI 24B
Gnr/Bnr: 37/81

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138300/86505317
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778

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




25783

Oslo

25783

Bebyggelsesplan for Felt b2, Nansen/Frøen.

25783 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198303346

Vedtaksdato: 15.09.1983
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2397

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
FRIDTJOF NANSENS VEI 24B

Dato: 10.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505317
8299567

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.37 BNR. 81

Vi viser til bestilling av 20250210 for FRIDTJOF NANSENS VEI 24B.

GNR. 37 BNR. 81

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.11.1914.

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

6159 m²

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

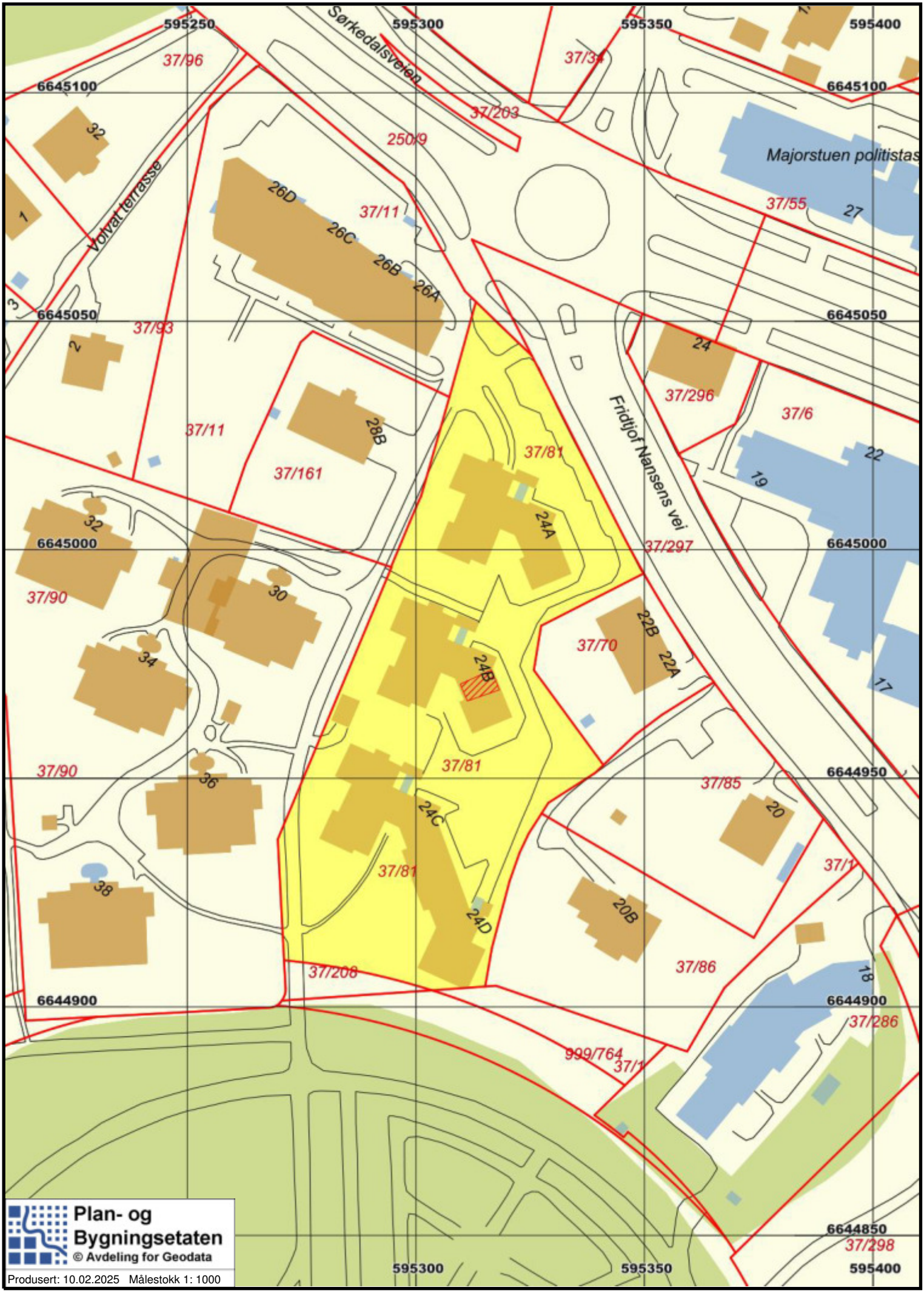
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 10.02.2025 Målestokk 1: 1000

BOLIGBLOKK MED GARASJE - FERDIG ATTEST - 1988

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

OV/bs

Oslo, den
25.mai 1988.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.37, bnr.81, Fridtjof Nansens vei 24 bygn.2

Journalnr. 84/154

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
19.5.88

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

Byggherre
Norsk Totalentreprise A/S, Grevegården 24, 1320 STABEKK

Byggemelder
Ark.kont.H.Hilles A/S, Fuglehauggaten 11, Oslo 2.

Ansvarshavende
O.ing.Bjørn Rustad, c/o Fagbygg AS, Postboks 203 Leirdal, 1011 OSLO 10.

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 sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

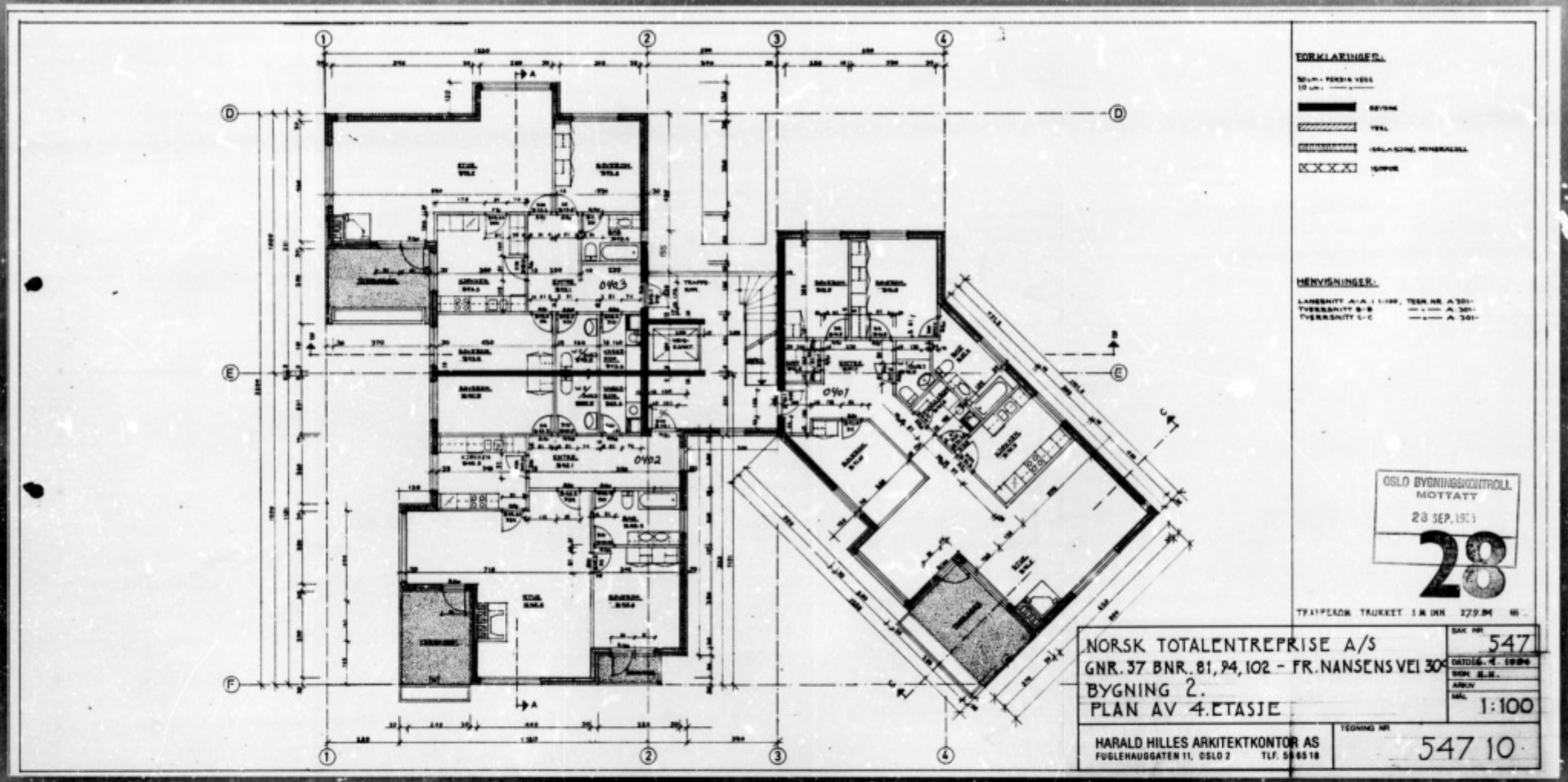
For bygningssjefen

Oliv Vevle

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

Skj. 6.14. ANDVORD

ORIGINALE BYGGETEGNINGER





TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

SERVITUTTER & SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Fridtjof Nansens vei 24B (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3674233/25717734
Bestilling: C3 2025-02-11 (6) 25

Dato
11.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12011	105	1.11.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	37	81	0	1

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/12011/105
Uthentet 2025-02-11 09:46

1 OKT. 1962

12011

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 20 e Fr. Hagerup i Aurskog

~~gnr.~~ gnr. 37 bnr. 102 ~~gate—vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 24./9. 1962

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Fridtjof Nansens vei 24B (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3674235/25717747
Bestilling: C3 2025-02-11 (6) 32

Dato
11.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12852	105	5.9.1968	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	37	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

12852/62
5 SEP. 1968

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn av 24/5-67 med fravikelseskjennelse av 16/3-68 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

		Erstatning:
Tnr. 1, Gnr. 38, bnr. 158.		
72,8 m² grunn a kr. 750,-	kr. 54.600,-	
+ Refusjon	" 66.404,93	0,-
Restrefusjon	kr. 11.804,93	
Tnr. 2, Gnr. 38, bnr. 90.		
72,2 m² grunn a kr. 400,-	kr. 28.880,-	
4 % renter 1/5-65 - 20/4-68	" 3.430,30	kr. 32.310,30
Tnr. 3, Gnr. 38, bnr. 2.		
722 m² grunn a kr. 400,-	kr. 288.800,-	
+ Refusjon	" 173.473,59	
	kr. 115.326,41	
4 % rente 1/5-65 - 1/5-68	" 13.839,17	kr. 129.165,58
Tnr. 4, Gnr. 37, bnr. 23.		
177,5 m² grunn a kr. 400,-	kr. 71.000,-	
4 % rente 1/5-65 - 1/5-68	" 8.520,-	kr. 79.520,-
Tnr. 5, Gnr. 37, bnr. 73.		
350,5 m² grunn a kr. 60,-	kr. 21.030,-	
Erstatning for ulempe v/nedl. av 2 tennisbaner	" 45.000,-	
Erstatning for skjermvegetasjon	" 1.500,-	
Erstatning for veiens nærhet	" 2.500,-	
	kr. 70.030,-	
+ Refusjon	" 2.735,24	kr. 67.294,76
Tnr. 6, Gnr. 37, bnr. 85.		
10,0 m² grunn a kr. 0,- (600,-)		
95,1 " " " " 60,-	kr. 5.706,-	
105,1 m²		
Erstatning for hekk og beplantning	1.000,-	
Erstatning for veiens nærhet	" 3.000,-	
	kr. 9.706,-	
+ Refusjon	" 1.338,47	kr. 8.367,53
Tnr. 7, Gnr. 37, bnr. 70.		
3,0 m² grunn a kr. 0,- (180,-)		
124,9 " " " " 60,-	kr. 7.494,-	
127,9 m²		
Erstatning for beplanting	" 1.500,-	
Erstatning for ulempe ved omlagt innkj. (alt.I)	" 3.000,-	
Erstatning for veiens nærhet	" 4.000,-	
	kr. 15.994,-	
+ Refusjon	" 1.610,-	kr. 14.384,-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

- 2 -

			Erstatning:
Tnr. 8. Gnr. 37, bnr. 80.			
209,6 m² grunn a kr.60,-	kr.	12.576,-	
Erstatning for beplantning	"	4.000,-	
Erstatning for veiens nærhet	"	9.000,-	
	kr.	25.576,-	
÷ Refusjon	"	2.019,95	kr. 23.556,05
Tnr. 9. Gnr. 37, bnr.81.			
147,3 m² grunn a kr.60,-	kr.	8.838,-	
Erstatning for beplantning	"	1.500,-	
Erstatning for veiens nærhet	"	4.000,-	
Erstatning for grunn til ny inn-kjørsel	"	1.500,-	
Erstatning for ombygging av garasje		4.500,-	
	kr.	20.338,-	
÷ Refusjon	"	1.643,47	kr. 18.694,53
Tnr. 10, Gnr. 37, bnr. 79.			
96,7 m² grunn a kr.60,-	kr.	5.802,-	
Erstatning for beplantning	"	500,-	
Erstatning for veiens nærhet	"	8.000,-	kr. 14.302,-
Tnr. 11, Gnr. 37, bnr.94.			
64,0 m² grunn a kr.0,- (3.840,-)			
226,7 " " " "60,-	kr.	13.602,-	
290,7 m²			
Erstatning for beplantning	"	2.000,-	
Erstatning for veiens nærhet	"	4.000,-	
Erstatning for grunn til ny inn-kjørsel	"	3.500,-	
Erstatning for ombygging av garasje		4.500,-	kr. 27.602,-

De tilkjente erstatninger er betalt, og kommunen innestår for riktig utbetaling.

Oslo, den 30. august 1968.
Ekspropriasjonskontoret

Øivind Brække
ekspropriasjonssjef

I. Høgåsen

Avskrift bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

År 1967 den 23. januar holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen - formann.
Sivilingeniør Kaare Gilboe - varamann for murmester Olaf Müller Ellefsen.
Murmester Erik B. Hansen.
Arkitekt Axel Kollerud.
Inspektør Kaare Halvorsen.

Etter fremmøte på Byarkitektens kontor, Slemdalsveien 37, foretokes:

Sak nr. 2/1965: Ekspropriasjons- og refusjonsskjønn vedr. grunn for Fridtjof Nansens vei fra Essendropsgate til Sørkedalsveien.

Saksøkeren, Oslo kommune, møtte v/h.r.advokat Harald Rømcke og ingeniørene Vartdal (byplankontoret) og Eide (veivesenet).

De saksøkte påroptes og møtte således:

1. Eier: Oslo kinematografer.
   Fester: A/S Forretningsbygg v/h.r.advokat Harald Ramm og direktør Chr. Hansen.
2. Majorstuens Bilcentral A/S v/h.r.advokat Einar Haugestad.
3. Aas & Wahl Boktrykkeri A/S v/advokat Alf Sevaldson.
4. Vel Vask A/S v/h.r.advokat Jan Daniel Steen.
5. Joh. Frøshaug v/h.r.advokat Erling M. Torkildsen.
6. Frk. Emmy Henriksen og Einar Rasch Henriksen v/h.r.advokat Jan Dahl.
7. "Hjelpeforening for danske i Norge" v/~~h.r.advokat Kaare Borch~~, konsul Kaj Grum og Karl Kjær.
8. Erling H. Haug v/h.r.advokat Erling M. Torkildsen og personlig.
9. A/S Realinvestering v/advokat Stein Halle.
10. Fru Alice Jelstrup, Hanna Elisabeth Hiorth Jelstrup, Gunnar Jelstrup og fru Gudrun Jelstrup Peersen v/sistnevntes mann, herr Jens Peersen og h.r.advokat Torkildsen.
11. A/S Realinvestering v/advokat Stein Halle.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

Det fremkom ingen innvending mot skjønnskommisjonsmedlemmenes habilitet.

H.r.advokat Rømcke fremstillet saken. Han fremla:

Supplerende ekspropriasjonskart (fasadekart) - dok. 18.
Skriv av 18.1. 1967 fra Oppmålingsvesenet - " 19.
Skriv av 2o.1. 1967 fra Byplansjefen - " 2o.
Festekontrakt av 2o.2. 1957 med A/S Forretningsbygg - t.nr. 1 - dok. 21.
Skriv av 17.8. 1964 fra Oslo Kinematografer til A/S Forretningsbygg - dok. 22.
Oppgave over tinglyste tomtesalg - dok. 23.

Han ba forretningen fremmet.

H.r.advokat Ramm hadde ordet vedr. t.nr. 1, h.r.advokat Haugestad vedr. t.nr. 2, h.r.advokat Steen vedr. t.nr. 4, h.r.advokat Torkildsen vedr. t.nr. 5, 8 og 1o. Han foreviste: Takst av 6.9. 1966 fra mormester Olaf Müller Ellefsen. Advokat Sevaldson hadde ordet vedr. t.nr. 3, konsul Grum vedr.t.nr. 7, h.r.advokat Jan Dahl vedr. t.nr. 6 og advokat Halle vedr.t.nr. 9 og 11.

Skjønnskommisjonen og partene foretok i fellesskap befaring av ekspropriasjonsområdene. Partene foretok påvisninger og fremkom med bemerkninger.

Etter endt befaring ble de videre forhandlinger utsatt til torsdag 26. januar kl. 8.3o i Rådhuset, Formannskapssalen.

År 1967 den 26. januar holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II i Oslo Rådhus, Formannskapssalen.

I sak nr. 2/1965, Fridtjof Nansens vei, ble hovedforhandlingen fortsatt.

For saksøkeren, Oslo kommune møtte h.r.advokat Rømcke og ingeniørene Vartdal og Eide.

Følgende saksøkte møtte eller var representert:

Nr. 1 v/h.r.advokat Harald Ramm og direktør Chr. Hansen.
" 2 v/ - " - Einar Haugestad.
" 4 v/h.r.advokat Jan Steen.
" 5, 8 og 1o v/h.r.advokat Torkildsen og Haug personlig

Nr. 6 v/h.r.advokat Jan Dahl.
" 7 v/ - " - Kaare Borch og Karl Kjær.
" 9 og 11 - møtte ikke. Advokat Halle hadde meddelt at han var blitt forhindret fra å møte. Hans prosesskrift av
Dok. 24. 24.1. 1967 ble fremlagt.

H.r.advokat Rømcke gjennomgikk saken. Han fremla:

" 25. Skriv av 25.1. 1967 fra Byplankontoret til kommuneadvokaten.
" 26 Skriv av 24.1. 1967 fra Oppmålingsvesenet.

Vedr. t.nr. 1 hadde h.r.advokat Ramm ordet, vedr. t.nr. 2 h.r.advokat Haugestad. Han fremla utskrift av
" 27 pristakst av 19.2. 1965 over gnr. 38, bnr. 9o, videre foreviste han et sett arkitekttegninger.

Vedr. t.nr. 3 ba Rømcke tilført som forutsetning at den eksisterende kjeller, som etter reguleringen inngår i gateområde, blir liggende urørt.

Vedr. t.nr. 4 ba han takst avgitt over ledigbleven veigrunn, 1o7.4 m2, jfr. dok. 26, med henblikk på mulig senere minnelig ordning.

H.r.advokat Steen hadde ordet vedr. t.nr. 4, h.r.advokat Torkildsen vedr. t.nr. 5.

Vedr. t.nr. 6 ba Rømcke tilført at topp av skråning forutsettes ikke å komme bygningen nærmere enn 3 meter.

H.r.advokat Dahl hadde ordet vedr.t.nr. 6.
" 28 Han fremla: Skriv av 16.1. 1967 fra Norsk Gjerde- og Metalldukfabrikk A/S.

Vedr. t.nr. 7 ba Rømcke alternativt skjønn avgitt for ordning av innkjørsel således:
Alt. 1. Innkjørsel fra Fridtjof Nansens vei omlegges.
Alt. 2. Innkjørsel legges fra den private stikkvei som nå går mellom denne eiendom og takstnr. 6.

Alternativ 2 forutsetter en avtale med eieren av t.nr. 6, eventuelt en ekspropriasjon.

H.r.advokat Borch hadde ordet vedr. t.nr. 7, h.r.advokat Erling Torkildsen vedr. t.nr. 8 og 1o.

Vedr. t.nr. 9 og 11 fremla Rømcke forslag
" 29 til ny felles innkjørsel fra Thaulows vei. Det bes fastsatt erstatning for nødvendige endringer av garasjebygningen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

Da partene ikke hadde mere å anføre, ble saken opptatt til skjønn.

Rådslagningsmøte ble berammet til torsdag 2. februar 1967 kl. 13 på formannens kontor.

År 1967 den 24. mai holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgate 27.

I sak nr. 2/1965: Ekspropriasjons- og refusjonsskjønn vedr. grunn for Fridtjof Nansens vei fra Essendropsgate til Sørkedalsveien ble det etter forutgående rådslagning og stemmegivning i flere møter avsagt sådant

ERSTATNINGSSKJØNN:

Angående regulering av Fridtjof Nansens vei på strekningen fra Essendropsgate i øst til Sørkedalsveien i vest foreligger flere stadfestede reguleringsplaner :

1) Regulerings- og bebyggelsesplan for tomteareal mellom Sørkedalsveien og Fr. Nansens vei, gnr. 38, bnr. 159 m.fl. (S 408), stadfestet 24.9. 1951.
2) Regulering av Fridtjof Nansens vei - Sørkedalsveien og nærliggende område (S 467) stadfestet 26.2. 1953.
3) Reguleringsplan for del av Middelthunsgate og Fridtjof Nansens vei med tilslutninger og kryss m.m. (S 1181), stadfestet 16.1. 1965. Denne siste regulering er opplyst å være endret ved instruksvedtak av 24.6. 1965.

Ved den sist-nevnte regulering ble Fridtjof Nansens vei fra Middelthunsgate i øst til Sørkedalsveien i vest gitt en regulert bredde av 19 meter. På veiens østlige del er den regulerte bredde 15 meter.

Ifølge opplysning fra byplansjefen (sakens dok. 10, kommuneadvokatens prosesskrift av 10.3. 1966) er det et veistykke ca. 65 meter langt, nemlig veien langs Colosseum og frem til Essendropsgate, som ikke omfattes av disse stadfestede reguleringer. Her har imidlertid byplanrådet vedtatt regulering, senest i møte 29.1. 1963, sak 26/63.

I saken foreligger imidlertid også en opplysning i fremlagt skriv av 20.1. 1967 fra byplankontoret (sakens

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

dok. 2o) om at eiendommen gnr. 38, bnr. 158, t.nr. 1 i denne sak, omfattes av planen som ble stadfestet 26.2. 1953. Dette t.nr. 1 ligger med sin fasadelinje i denne sak innenfor det nevnte område av veien på 65 meter.

Oslo kommune v/kommuneadvokaten uttok 8.2. 1965 begjæring om ekspropriasjonsskjønn for gjennomføring av planen i regulert bredde på strekningen fra Essendropsgate til Sørkedalsveien.

Som saksøkte ble innstevnet ialt 11 grunneiere.

I skjønnsbegjæringen ble det henvist til den reguleringsplan som var stadfestet 26.2. 1953, og en kopi av denne reguleringsplan ble fremlagt som bilag 1 til stevningen. Det ekspropriasjonskart som også medfulgte begjæringen, var imidlertid utarbeidet på grunnlag også av den under 16.1. 1965 stadfestede regulering, hvilket kommuneadvokaten ikke var blitt gjort oppmerksom på forut for innsendelsen av skjønnsbegjæringen.

Selvom spørsmålet om der foreligger stadfestet regulering for hele veistrekningen, fortsatt kan være noe uklart, så er forholdet at de saksøkte grunneiere ved sine prosessfullmektiger ingen innvending har reist på dette grunnlag mot at skjønnet fremmes. Kommuneadvokaten har forøvrig heller ikke fremsatt begjæring om ansigelse av fravikingskjennelse i denne omgang.

Ekspropriasjonsområdet faller i 3 klart adskilte deler, og forholdene mellom disse deler innbyrdes frembyr så store forskjelligheter at takseringen etter skjønnskommisjonens oppfatning nå vurderes særskilt for hvert enkelt av områdene.

Det første område omfatter veiens østlige del fra Essendropsgate til Middelthunsgates forlengelse, hvilket nærmest vil si Frognerelvens (Sognsvannsbekkens) tidligere løp. Dette område er et klart industri- og forretningsstrøk. Her ligger på nordsiden
t.nr. 1, gnr. 38, bnr. 158, eier Oslo Kinematografer,
fester A/S Forretningsbygg
med det såkalte Philipsbygg.
T.nr. 2, gnr. 38, bnr. 9o, Sørkedalsveien 8, Majorstuens Bil-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

central A/S og
t.nr. 3, gnr. 38, bnr. 2, Sørkedalsveien 1o, Aas & Wahls Boktrykkeri A/S.
På sydsiden ligger : I øst Colosseum og i vest:
t.nr. 4, gnr. 37, bnr. 23, Fridtjof Nansens vei 12, eier Vel-Vask A/S.

Grunnverdiene på dette område må etter skjønnskommisjonens oppfatning vurderes under hensyntagen til at det her er under utvikling et moderne industri- og forretningssenter i nærhet av de sentrale deler av Majorstuen. Hensyn må også tas til at det på to av eiendommene - t.nr. 1 og t.nr. 3 - forholdsvis nylig er oppført helt moderne bygg, og at utnyttelsesgraden spesielt for t.nr. 1 må sies å ligge meget høyt.

Område nr. 2 ligger vestenfor Middelthunsgates forlengelse og på sydsiden av Fridtjof Nansens vei. Det ligger i gammelt villakvarter - som på sydsiden grenser mot Frognerparken - og omfatter bare boliger, nemlig
t.nr.6, gnr. 37, bnr. 85, Fridtjof Nansens vei 2o, frk. Emmy Henriksen og Einar Rasch Henriksen,
t.nr. 7, gnr. 37, bnr. 7o, Fridtjof Nansens vei 22 - eier: Hjelpeforening for Danske i Norge,
t.nr. 9, gnr. 37, bnr. 81 - Fridtjof Nansens vei 24 - nåværende eier A/S Realinvestering,
t.nr. 11, gnr. 37, bnr. 94 - Fridtjof Nansens vei 26 - nåværende eier A/S Realinvestering.

Skjønnskommisjonen finner at disse eiendommer må bli å taksere som boligeiendommer i åpent villastrøk med ferdig vei, vann og kloakk.

Det tredje område er et triangelformet areal begrenset mot nord av Sørkedalsveien, mot sydvest av Fridtjof Nansens vei og mot øst av Middelthunsgates forlengelse opp mot Sørkedalsveien. Innenfor dette område ligger der mot Sørkedalsveien et gartneri. Den østlige del av området, langs Sognsvannsbekken, eies av Oslo kommune, og brukes for tiden til barnehage og friareal. Forøvrig er det eldre boligbebyggelse på området, omfattende t.nr. 5, gnr. 37, bnr. 73 - Fridtjof Nansens vei 15 - (Fridtjof Nansens barndomshjem) eier: Joh. Froshaug.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

t.nr. 8 - gnr. 37, bnr. 8o, Fridtjof Nansens vei 19, eier Erling H. Haug og
t.nr. lo - gnr. 37, bnr. 79, Sørkedalsveien 24 - eiere fru Alice Jelstrup m.fl.

Forsåvidt angår dette triangelformede område, foreligger det opplysninger om at byplanmyndighetene har vært av den oppfatning at området, som blir liggende mellom to store trafikkårer, lite vil egne seg til boligtomter. Det har tidligere vært fremsatt forslag om å regulere området til parkering, men ved den reguleringsplan som ble stadfestet 16.1. 1965, er det forutsatt at det hele triangelformede område skal reserveres for offentlig bebyggelse.

På grunn av de spesielle forhold som således foreligger for dette område nr. 3's vedkommende, har skjønnskommisjonen vært noe i tvil angående grunnlaget for vurdering av tomteverdien, nemlig hvorvidt man skulle taksere arealene som ekspropriereS fra t.nr. 5, 8 og lo, etter verdi som boliggrunn, slik som den aktuelle utnyttelse i øyeblikket er og fortsatt endel år fremover må antas å ville vedbli å være, eller om grunnverdien skulle ansettes ut fra overveielser om fremtidig utnyttelse for andre formål, herunder forretningsbygg. Skjønnskommisjonen mener imidlertid at den takseringsmetode nå legges til grunn som leder til det for de saksøkte gunstigste resultat. På dette grunnlag er man kommet til at taksering etter boliggrunnverdi med tillegg av de av ekspropriasjonen derved betingede ulempeserstatninger, vil bringe de saksøkte i en gunstigere stilling enn om taksering for utnyttelse til forretningsdrift ble fulgt.

Ekspropriasjonsarealene består for samtlige saksøkte grunneieres vedkommende av langstrakte grunnstrimler langs Fridtjof Nansens vei. Hvor det ved takseringen legges boliggrunnsverdi til grunn, har skjønnskommisjonen fulgt den vanlige praksis, nemlig å taksere ekspropriasjonsarealene etter gjennomsnittsverdi for bebygget og ubebygget grunn i villastrøk. Forsåvidt angår område nr. 1 - og også det takstalternativ for område nr. 3 som bygger på forretningsmessig utnyttelse av grunnen, har skjønnskommisjonen overveiet hvorvidt det vil være riktig her å forlate takseringen etter gjennomsnittsverdi og isteden sondre mellom byggegrunnsverdi

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

for de mere sentrale deler av de saksøktes eiendommer og en nedsatt verdi av eiendommenes ytterkanter langs de tilgrensende veier og langs naboeiendommer.

På grunnlag av den nye bebyggelse som har funnet sted på t.nr. 1 (Philipsbygget) og t.nr. 3 (Aas & Wahl Boktrykkeri) finner skjønnskommisjonen at det vil være naturlig å regne med at det i område 1 blir gitt adgang til oppføring av frittliggende større bygningsenheter med relativt stor utnyttelsesgrad av de enkelte tomter. Under denne forutsetning finner skjønnskommisjonen at også de ytre kantområder av de enkelte tomter vil ha betydelig verdi for grunneierne, både som basis for beregningen av utnyttelsen av resteiendommen og som tilkjørsels- og parkeringsområde. På dette grunnlag er skjønnskommisjonen kommet til det resultat at taksering av ekspropriasjonsarealene også innenfor område nr. 1 bør foretas på grunnlag av en gjennomsnittsverdi for den hele eiendom.

Ved takseringen har skjønnskommisjonen - spesielt forsåvidt angår eiendommene i område nr. 1 - tatt hensyn til at byggegrunnen i dette strøk er vanskelig.

Det fastsettes:

T.nr. 1 - gnr. 38, bnr. 158 - Sørkedalsveien 6.
Eier: Oslo Kinematografer.
Fester: A/S Forretningsbygg.
Ekspropriasjonen gjelder her kun et areal stort 72.8 m2. Dette areal ble under åstedsbefaringen påvist i sin helhet å ligge i allerede ferdig opparbeidet fortau på nordsiden av Fridtjof Nansens vei.
Eiendommens restareal etter ekspropriasjonen er oppgitt å ville bli 2.654.2 m2.
På eiendommen er oppført det såkalte Philipsbygg, en 15 etasjers bygning med oppgitt samlet brutto gulvareal i første til femtende etasje stort 12.284 m2. Gjeldende skattetakst for eiendommen er kr. 15.8oo.ooo.-. Grunnprisen ved skattetaksten er fastsatt til kr. 5oo.- pr. m2.

Eiendommen er ved festekontrakt av 15.7. 1947 med tillegg av 2o.2. 1957 (sakens dok. 21) bortfestet til A/S Forretningsbygg for et tidsrom av 5o år fra tiden for meddelt byggetillatelse. Ifølge kontraktens § 6 tilfaller alle bygningene på eiendommen ved festetidens utløp bortfesteren mot betaling av et beløp svarende til 2o% av skattetaksten for bygningene uten grunn på innløsningstiden. Ifølge fremlagt skriv av 17.8. 1964 fra Oslo Kinematografer (sakens dok. 22) er den nåværende festeavgift fastsatt etter en gjennomsnittspris av kr. 33o.- pr. m2. Ifølge festekontraktens § 3 kan partene kreve festeavgiften regulert hvert 1o. år på basis av grunnverdien på det tidspunkt regulering foretas.

Skjønnskommisjonen takserer ekspropriasjonsarealet på 72.8 m2 grunn til kr. 75o.- pr. m2.

T.nr. 2 - gnr. 38, bnr. 9o - Sørkedalsveien 8 - Majorstuens Bilsentral A/S.

Av denne eiendom ekspropriéres et areal stort 72.2 m2. Eiendommens restareal etter ekspropriasjonen er opplyst å bli 4.977.1 m2.

På eiendommen er det endel eldre bebyggelse i mur og tre, vesentlig i én etasje. Det foreligger ferdig utarbeidede arkitekttegninger for prosjektert ny bebyggelse på eiendommen.

Ekspropriasjonsarealet 72.2 m2 takseres til kr. 4oo.- pr. m2.

T.nr. 3 - gnr. 38, bnr. 2 - Sørkedalsveien 1o - Aas & Wahls Boktrykkeri A/S.

Nyoppført moderne industri- og kontorbebyggelse.

Eiendommens restareal etter ekspropriasjonen: 1o.o59.5 m2.

1) 722 m2 grunn takseres til kr. 4oo.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning fastsettes til kr. 4oo.- pr.m2.
3) Det er en forutsetning for skjønnet at den eksisterende kjeller (underjordisk garasje),

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

som etter reguleringen inngår i gateområdet, blir uberørt av ekspropriasjonen.

T.nr. 4 - gnr. 37, bnr. 23 - Fridtjof Nansens vei 12 - Vel-Vask A/S.
Bebyggelsen består vesentlig av gamle murbygninger i dårlig vedlikeholdt stand.
Restareal etter ekspropriasjonen: 6.983,2 m2.
1) 177.5 m2 grunn takseres til kr. 4oo.- pr. m2.
2) Ledig veigrunn 1o7.4 m2 takseres for eventuell innløsning til kr. 4oo.- pr. m2.

T.nr. 5 - gnr. 37, bnr. 73 - Fridtjof Nansens vei 15 - Joh. Frøshaug.
Villaeiendom med eldre boligbebyggelse og to tennisbaner.
Restareal etter ekspropriasjonen: 2.333,2 m2.
Denne eiendom ligger i det såkalte område nr. 3, og det henvises til bemerkningene foran angående det takseringsgrunnlag som skjønnskommisjonen her bygger på.
1) 35o.5 m2 grunn takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Ulempeserstatning for nedlegging av to tennisbaner, heri inkludert omkostninger til opparbeidelse av arealet som hage - kr. 45.ooo.-.
3) Erstatning for flytting av kjøreport og gjerde kr. 4oo.-.
4) Anlegget bygger mur i reguleringslinjen og ny trapp med portstolper.
Erstatning for murfot kr. 6o.- pr. m2.
5) Erstatning for tap av skjermvegetasjon kr. 1.5oo.-
6) Erstatning for veiens nærhet kr. 2.5oo.-.

T.nr. 6 - gnr. 37, bnr. 85 - Fridtjof Nansens vei 2o.
Frk. Emmy Henriksen og Einar Rasch Henriksen.
Villaeiendom.
Restareal etter ekspropriasjonen: 1.744.9 m2.
1) 1o m2 takseres til null som gammel veigrunn.
95.1 m2 grunn takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Erstatning for en meter høyt nytt gjerde kr. 37.- pr. meter og for ny port kr. 5oo.-.

Det er her regnet med flettverksport 3 x 1 meter og jernstolper.

3) Erstatning for skråning kr. 3o.- pr. m2.
Topp av skråning forutsettes ikke å komme bygningen nærmere enn 3 meter.

4) Erstatning for hekk og beplantning kr. 1.ooo.-.

5) Erstatning for veiens nærhet - kr. 3.ooo.-.

T.nr. 7 - gnr. 37, bnr. 7o - Fridtjof Nansens vei 22.
Eier: Hjelpeforening for danske i Norge.
Villamessig bolighus, - i bruk som alderdomshjem.
Eiendommens restareal etter ekspropriasjonen: 872.1 m2

1) 3.o m2 takseres til null som gammel veigrunn.
124.9 m2 takseres til kr. 6o.- pr. m2.

2) Erstatning for nye portstolper med tilpassing - kr. 5.ooo.-.

3) Erstatning for nytt gjerde kr. 37.- pr. meter.

4) Erstatning for skråning kr. 3o.- pr. m2.

5) Erstatning for beplantning - kr. 1.5oo.-.

6) Erstatning for ulempe ved omlagt innkjørsel fastsettes etter kommuneadvokatens begjæring under to alternativer:
Alternativ I :
Innkjørsel fra Fridtjof Nansens vei omlegges.
Ulempeserstatningen fastsettes her til kr. 3.ooo.-.
Alternativ II :
Innkjørslen legges fra den private stikkvei som nå går mellom denne eiendom og t.nr. 6. (Dette alternativ forutsetter en avtale med eieren av t.nr. 6 - eventuelt en ekspropriasjon).
Under dette alternativ fastsettes ulempeserstatningen til kr. 3.5oo.-, hvortil kommer erstatning for en ny gangport til Fridtjof Nansens vei kr. 35o.-.

7) Erstatning for veiens nærhet kr. 4.ooo.-.
Ved denne fastsettelse har skjønnskommisjonen tatt hensyn til den under punkt 6 foran tilkjente erstatning for omlagt innkjørsel.

T.nr. 8 - gnr. 37, bnr. 8o - Fridtjof Nansens vei 19 - Erling H. Haug.

Villaeiendom.
Restareal etter ekspropriasjonen: 1.415.5 m2.
Det henvises til de innledende bemerkninger angående taksering av område nr. 3.

1) 2o9.6 m2 grunn takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytning av gjerde (særlig forseggjort og kostbart) og av portstolper samt for endring av veranda - kr. 5o.ooo.- ialt.
3) Erstatning for beplantning kr. 4.ooo.-.
4) Erstatning for veiens nærhet kr. 9.ooo.-.

T.nr. 9 - gnr. 37, bnr. 81 - Fridtjof Nansens vei 24.
A/S Realinvestering.
Villaeiendom.
Restareal etter ekspropriasjonen: 1.265.9 m2.

1) 147.3 m2 grunn takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 37.- pr.m.
3) Erstatning for ny gangport kr. 35o.- og ny kjøreport kr. 5oo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 3o.- pr. m2.
5) Erstatning for beplantning (skjermvegetasjon) kr. 1.5oo.-.
6) Erstatning for veiens nærhet kr. 4.ooo.-.
7) Anlegget omlegger innkjørslen slik at denne kommer fra Thaulows vei og blir felles for t.nr. 9 og 11, jfr. kartskisse - sakens dok. 29.
Erstatning for grunn som beslaglegges til denne innkjørsel - kr. 1.5oo.-.
Erstatning for nødvendiggjort ombygging av garasje - kr. 4.5oo.-.

T.nr. 1o - gnr. 37, bnr. 79 - Sørkedalsveien 24.
Fru Alice Jelstrup m.fl.
Boligeiendom - eldre murhus i 2½ etasje.
Restareal etter ekspropriasjonen: 466.4 m2.

1) 96.7 m2 grunn takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 37.- pr. meter.
3) Erstatning for skråning kr. 3o.- pr. m2.
4) Erstatning for beplantning kr. 5oo.-.
5) Erstatning for veiens nærhet kr. 8.ooo.-.
Det bemerkes at ved ekspropriasjon av 377.6 m2 grunn til Sørkedalsveien fra denne eiendom, av-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

hjemlet 21.11. 1961, ble eiendommen tilkjent kr. 2o.ooo.- i erstatning for veiens nærhet.

6) Skjønnskommisjonen finner at det ikke foreligger grunnlag for å anta at Oslo kommune i henhold til § 42 nr. 4 i bygningsloven av 1924 eller § 42 i den nye bygningslov av 18.6. 1965 har plikt til å innløse den hele eiendom.

T.nr. 11 - gnr. 37, bnr. 94 - Fridtjof Nansens vei 26 - A/S Realinvestering.

Villaeiendom.

Restareal etter ekspropriasjonen: 1.224,4 m2.

1) 64.o m2 takseres til null som gammel veigrunn. 226.7 m2 grunn takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytning av gjerde kr. 37.- pr.m.
3) Erstatning for gangport kr. 35o.- og for kjøreport kr. 5oo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 3o.- pr. m2.
5) Erstatning for beplantning kr. 2.ooo.-.
6) Erstatning for veiens nærhet - kr. 4.ooo.-.
7) Anlegget omlegger innkjørslen slik at denne kommer fra Thaulows vei og blir felles for t.nr. 9 og 11, jfr. kartskisse - sakens dok. 29. Erstatning for grunn som beslaglegges til denne innkjørsel - kr. 3.5oo.-. Erstatning for nødvendiggjort ombygging av garasje - kr. 4.5oo.-.

---oOo---

Følgende arealer fra eiendommer tilhørende Oslo kommune takseres således :

Av gnr.	37,	bnr.	lol - 486.o m2	til	Fr.Nansens vei	kr.4oo.-pr.m2
" "	37,	"	182 - 156.o "	"	" "	6o.- " "
" "	37,	"	lo6 - 385.4 "	"	" "	6o.- " "
" "	37,	"	lo5 - 283.5 "	"	" "	6o.- " "
" "	37,	"	4 - 151.o "	"	" "	null som gammel veigrunn.
			- 24o.o "	"	Fr.Nansens vei	kr.4oo.-pr.m2.
			- 151.o "	"	Essendropsgate	null som gammel veigrunn.

---oOo---

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

Skjønnskommisjonen bemerker:

Partene har meddelt at på Oslo veivesens anmodning har grunneierne under t.nr. 2, 3 og 4 gitt samtykke til at kommunen kunne foreta opparbeidelse av Fridtjof Nansens vei i regulert bredde og i den forbindelse ta ekspropriasjonsarealene helt eller delvis i besiddelse mot tilsagn fra kommunens side om en godtgjørelse av 4% rente av netto erstatningssum fra den dag grunnen tas i besiddelse.

Dette oppgis for t.nr. 2's vedkommende å fremgå av skriv datert 25.9. og av 19.1o. 1964, for t.nr. 4's vedkommende av skriv datert 1.1o. 1964 og for t.nr. 3's vedkommende av skriv datert 25.9. 1964 og 5.3. 1965. (Disse to siste skriv er fremlagt i saken som bilag 1 og 5 ad dok. 3.)

---oOo---

Deretter avsas sådant

REFUSJONSSKJØNN:

Skjønnskommisjonen finner at dette skjønn må bli å fremme i sin helhet etter den nye bygningslov av 18.6. 1965, som trådte i kraft 1.1. 1966. Overgangsbestemmelsene i den nye lovs § 118 nr. 5 antas å føre til dette resultat. Riktignok er forholdet at en del av den regulerte Fridtjof Nansens vei, nemlig den østlige del fra Essendropsgate vestover til utenfor t.nr. 3 og 4, Aas & Wahl og Vel-Vask, er blitt opparbeidet før den nye lovs ikrafttreden, men som nevnt i erstatningsskjønnet er det fra Oslo byplankontor blitt opplyst at nettopp på denne strekning er det et veistykke som ikke omfattes av de pr. idag stadfestede reguleringer for strøket. Dermed foreligger ikke det vilkår i den nye lovs § 118 nr. 5 for anvendelse av den gamle lovs refusjonsbestemmelser at det dreier seg om gjennomføring av reguleringsplan stadfestet før den nye lov trådte i kraft.

At den nye bygningslovs regler legges til grunn for refusjonsskjønnet, får konsekvenser i to retninger :

For det første må refusjonsoppgjøret stilles opp etter de regler som er gitt i den nye lovs kapitel VI.

For det annet må det tas standpunkt til hvorvidt det utenfor kretsen av de saksøkte parter også er andre grunneiere som må sies ved reguleringen å få ny eller bedret

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

adkomst, og som derfor ved oppstillingen av refusjonsberegningen må komme i betraktning som mulig refusjonsforpliktede i henhold til den nye lovs § 46 nr. 1. Dette siste forhold ble spesielt omhandlet under hovedforhandlingen, og partene hadde anledning til å uttale seg om spørsmålet. De eiendommer det i denne forbindelse er spørsmål om, ligger alle i boligstrøket på sydsiden av Fridtjof Nansens veis vestlige del. Eiendommene er følgende :

Gnr. 37, bnr. 86, Fr. Nansens vei 2o b - Eier: Sigvald Maartmann-Moe (t.nr. 6 a)

" 37, " lo2, Fr. Nansens vei 2c c - Eier: Fru Lina M. Olsen (t.nr. 6 b)

" 37, " lo4, Fr. Nansens vei 28 - Eier: A/S Selvaagbygg (t.nr. 11 a)

" 37, " 161, A/S Fridtjof Nansens vei 28 b (t.nr. 11 b).

Ingen av disse fire grunneiere er blitt innstevnet som saksøkte i denne sak. Det refusjonsskjønn som blir avgitt, vil derfor ikke ha noen bindende virkning for dem. Men skjønnskommisjonen anser seg ikke av den grunn forhindret fra å stille opp en refusjonsberegning som omfatter også disse eiendommer - i den utstrekning dette av hensyn til de saksøkte parter finnes riktig.

Forsåvidt angår oppstilling av refusjonsenheter bemerkes at da ekspropriasjonsskjønnet ikke omfatter noen grunnavståelse til Essendropsgate, blir det ikke å oppstille noen enhet for denne gate.

Vedkommende Fr. Nansens vei finner skjønnskommisjonen det riktig å oppstille to refusjonsenheter, en for den østlige del og den annen for den vestlige del. Denne oppstilling beror for det første på at veiens regulerte bredde er forskjellig i de to enheter, for det annet på forskjelligheten i utnyttelsen av eiendommene. I den østlige enhet dreier det seg om industri- og forretningsbygg, og ekspropriasjonsarealene er taksert på grunnlag av slik utnyttelse. I den vestlige del er boliggrunnsverdi lagt til grunn for takseringen.

Første refusjonsenhet Fridtjof Nansens vei øst går da fra Essendropsgate i øst til den vestlige avgrensning av t.nr. 3, gnr. 38, bnr. 2, Aas & Wahl Boktrykkeri A/S's eiendom (på nordsiden), og av t.nr. 4, gnr. 37, bnr. 23, Vel-Vask, på sydsiden.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

Den annen refusjonsenhet, Fridtjof Nansens vei vest, begrenses mot øst av t.nr. 5, gnr. 37, bnr. 73 (eier: Joh. Frøshaug), dens østgrense (på nordsiden) og av østgrensen for Oslo kommunes eiendom, gnr. 37, bnr. 105 på sydsiden.

Etter denne avgrensning av refusjonsenhetene blir det ved krysset med Middelthunsgate tilbake et areal som ikke tas med i refusjonsberegningen. Grunnen til at skjønnskommisjonen utelater dette areal i refusjonsoppgjøret, er at arealet på alle sider omgis av eiendommer tilhørende Oslo kommune, (som her også avgir grunn til den regulerte vei), nemlig følgende :

Gnr. 37, bnr. 101,
" 37, " 106,
" 37, " 108, og
" 37, " 107.

Samtlige disse kommunale eiendommer er ifølge opplysning fra byplankontoret regulert til park og grøntareal og ligger på begge sider av Fr. Nansens vei mot denne veis regulerte kryss med Middelthunsgate.

Skjønnskommisjonen antar at bestemmelsen i den nye bygningslovs § 47 nr. 1 siste punktum :

"For vegstrekning som bare kan bebygges på én side, kan refusjon bare kreves for halvparten av utgiftene til grunnerverv og utføring....."

må føre til at hele denne mellomliggende strekning mellom de to refusjonsenheter bør holdes utenfor refusjonsberegningen.

Skjønnskommisjonen finner at bare de rene grunnerstatninger kan bli å ta med i refusjonsoppgjøret. For de grunneieres vedkommende som har avstått grunn vederlagsfritt, godskrives eierne i refusjonsoppgjøret verdien av denne grunn etter samme takst som i erstatningsskjønnet er lagt til grunn for annen avstått grunn.

Fra kommunens side er tilrettelagt det opplysningsmateriale som vil være nødvendig for fremme av refusjonsskjønnet etter den nye bygningslov.

Skjønnskommisjonen baserer refusjonsberegningen for første enhets vedkommende på at refusjonsplikten omfatter veien i hele dens regulerte bredde - 15 meter. I annen enhet er refusjonsplikten begrenset til en veibredde av 10 meter.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

For de to enheter foretas da først sådan oppstilling for beregning av det beløp som kan forlanges refundert av kommunen :

Første enhet: Fridtjof Nansens vei øst :

Tnr.	Gnr/bnr.	Eier:	Samlet ekspr.areal m2		Medtatt i refusjon :
OK	37/4	Oslo Kinematografer (Colosseum)	391 m2 ÷ 151 "	gml.veigrunn	
			24o m2	á kr. 4oo.-	96.ooo.-
1	38/158	Oslo Kinematografer Fester: A/S Philips-bygget)	72.8 "	" " 75o.-	54.6oo.-
2	38/9o	Majorstuen Bilsentral	72.2 "	" 4oo.-	28.88o.-
3	38/2	Aas & Wahls Boktrykkeri A/S	722 "	" " 4oo.-	288.8oo.-
4	37/23	Vel-Vask A/S	177.5 "	" " 4oo.-	71.ooo.-
					539.28o.-

Annen enhet: Fridtjof Nansens vei vest:

Tnr.	Gnr/bnr.	Eier:	Samlet ekspr.areal m2	Herav innenf. 1o m.begrensning m2	Avstått vederl. fritt m2 á kr.6o.-	Medtatt i refusjon e. kr.6o.- pr.m2.
OK	37/1o5	Oslo kommune	289.5	125	o	7.5oo.-
OK		Oslo kommune gml.veigrunn	o	o	o	o
5	37/73	Joh. Frøshaug	35o.5	12o	o	7.2oo.-
6	37/85	Emmy & Einar Rasch Henriksen	1o5.1	2	1o	12o.-
6 a	37/86	Sigvald Maartmann-Moe (Fr.Nansens vei 2ob)	o	o	o	o
6 b	37/1o2	Fru Lina M.Olsen (Fr.Nansens vei 2o c)	o	o	o	o
7	37/7o	Hjelpeforening for danske i Norge	127.9	23	3	1.38o.-
8	37/8o	Erling H.Haug	2o9.6	2o	o	1.2oo.-
9	37/81	A/S Realinvestering	147.3	4o	o	2.4oo.-
1o	37/79	Alice Jelstrup	96.7	o	o	o
11	37/94	A/S Realinvestering	29o.7	55 x)	64	3.12o.-xx)
11 a	37/1o4	A/S Selvaagbygg (Fr.Nansens vei 28)	o	o	o	o
11 b	37/161	A/S Fr.Nansens vei 28b	o	o	o	o
				385		22.92o.-

x) Herav 3 m2 gml. veigrunn.
xx) 55 ÷ 3 = 52 m2 er det regnet med.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

- 18 -

Summen av de refusjonspliktige beløp, henholdsvis kr. 539.280.- og kr. 22.920.- blir etter den nye bygningslovs § 48 nr. 3 å fordele med en tredjedel, respektive kr. 179.760.- og kr. 7.640.-, på henholdsvis eiendommenes

a) fasadelinje
b) restareal
c) utnyttelse.

Forsåvidt angår sistenevnte fordelingskriterium (utnyttelsen), bemerkes at skjønnskommisjonen legger til grunn de opplysninger som er gitt angående den faktiske utnyttelse av de respektive eiendommer, og bare hvor slik opplysning er savnet, har lagt til grunn en skjønnsmessig fastsettelse av utnyttelsen.

På grunnlag av de opplysninger vedrørende fasadelinje, restareal og utnyttelse som er tilrettelagt, kan det foretas følgende oppstilling over fordelingen på eiendommene i de to enheter:

Tnr.	Fasadelinje 1/3 l.m.	kr.	Restareal 1/3 m2	kr.	Utnyttelse 1/3 m2	kr.	Sum refusjon kr.
OK	73.48	37.552.64	5.228.0	31.428.85	10.000 x)	27.160.64	96.142.13
1	33.43	17.084.72	2.654.2	15.956.08	12.284	33.364.13	66.404.93
2	42.41	21.674.02	4.977.1	29.920.52	9.000	24.444.58	76.039.12
3	94.09	48.085.57	10.059.5	60.474.08	23.900	64.913.94	173.473.59
4	108.35 xx)	55.363.05	6.983.2	41.980.47	11.000 x)	29.876.71	127.220.23
	351.74	179.760.-	29.902.0	179.760.-	66.184	179.760.-	539.280.-
	kr. 511.0593 pr.l.m.		kr. 6.01164 pr.m2		kr. 2.716064 pr. m2		

x) Skjønnsmessig fastsatt.

xx) 27.67 + 54.22 + 26.44

T.nr.	Fasadelinje l.m.	kr. 1/3	Restareal m2	kr. 1/3	Utnyttelse m2	kr. 1/3	Sum refusjon kr.
OK	29.36	731.96	1.469.5	517.o4	24o xx)	469.79	1.718.79
OK	1o.75	268.-	25.o	8.8o	o	o	276.8o
5	56.92	1419.o5	2.333.2	82o.95	253	495.24	2.735.24
6	31.93	796.o4	1.744.9	613.92	27o	528.51	1.938.47
6a	3.18x)	79.28	1.689.o	594.3o	244	477.62	1.151.2o
6b	3.18x)	79.28	3.967.2	1.395.85	31o	6o6.82	2.o81.95
7	28.34	7o6.53	872.1	3o6.85	397	777.12	1.79o.5o
8	38.59	962.o7	1.415.5	498.o4	286	559.84	2.o19.95
9	24.o3	599.o8	1.265.9	445.4o	3o6	598.99	1.643.47
1o	28.48	71o.o5	466.4	164.1o	492	963.o7	1.837.22
11	38.5o	959.83	1.224.4	43o.8o	24o	469.79	1.86o.42
11a	6.6o xxx)	164.55	3.69o.4	1.298.45	4oo	782.99	2.245.99
11b	6.59	164.28	1.55o.4	545.5o	465	91o.22	1.62o.-
	3o6.45	764o.-	21.713,9	7.64o.-	39o3	7.64o.-	22.92o.-

kr. 24,93o66 pr.l.m. kr. o35185 pr.m2 kr. 19.57469 pr.m2.

x) ½ av kr. 6,36

xx) Ubebygget, skjønnsmessig fastsatt.

xxx) ½ av 13.19.

Av disse oppstillinger fremgår at det i denne sak overhode ikke vil falle noe refusjonsbeløp på saksøkte under t.nr. 11, gnr. 37, bnr. 94 - A/S Realinvestering, idet beløpet for vederlagsfritt avstått grunn for denne eiendoms vedkommende overstiger det utlignede refusjonsbeløp i annen enhet.

De saksøkte nr. 6 - Emmy og Einar Rasch-Henriksen - og t.nr. 7 - Hjelpeforeningen for danske i Norge - vil i sine refusjonsbeløp i annen enhet få fradrag for henholdsvis kr. 6oo.- og kr. 18o.-.

Ved avgjørelsen av om refusjonsplikt bør ilegges overensstemmende med foranstående utregninger, begrenser skjønnskommisjonen i denne sak sin vurdering til de saksøkte parter.

T.nr. 6 a (37/86), 6b (37/1o2), 11 a (37/1o4) og 11 b (37/161) holdes samtlige utenfor.

Skjønnskommisjonen finner at utvidelsen av Fr. Nansens vei, hvorved det bl.a. blir fortau på begge sider av veien, medfører slike fordeler eller verdiøkning for de berørte eiendommer at utligning av full refusjon er begrunnet forsåvidt angår samtlige saksøkte parter,-dog med ett unntak

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

i hver refusjonsenhet :

I første enhet, Fr. Nansens vei øst, finner skjønnskommisjonen at det for t.nr. 4, gnr. 37, bnr. 23, Vel-Vask A/S, beregnede beløp, kr. 127.22o,23, skjønnsmessig bør settes ned til kr. 11o.ooo.-. Grunnen til denne reduksjon er at eiendommen har en særlig lang fasadelinje til Fr.Nansens vei og i sammenheng hermed i en viss utstrekning endel lite nyttbart tomteareal ved refusjonsenhetens avslutning mot vest.

I annen enhet antas t.nr. 1o, gnr. 37, bnr. 79, fru Alice Jelstrup m.fl. å burde fritas helt for refusjon. Eiendommen ligger på hjørnet av Fr. Nansens vei og Sørkedalsveien med hovedinngang fra sistnevnte vei. Eiendommen antas ikke å ville få refusjonsbegrunnende nytte eller fordel av utvidelsen av Fr. Nansens vei.

På eiendommene t.nr. 2, gnr. 38, bnr. 9o og t.nr. 4, gnr. 37, bnr. 23 i første refusjonsenhet er den eksisterende bebyggelse vesentlig av meget gammel dato og i stor utstrekning lite rasjonell og formålstjenlig. Skjønnskommisjonen finner at dette forhold bør medføre at den på disse eiendommer fallende reduksjon først bør forfalle til betaling ved ny bebyggelse av eiendommene.

SLUTNING :

I. På t.nr. 11, gnr. 37, bnr. 94 A/S Realinvestering (annen refusjonsenhet) faller i denne sak ingen refusjon.

II. T.nr. 1 - gnr. 38, bnr. 158 - Eier: Oslo Kinematografer. Fester: A/S Forretningsbygg - refunderer i første enhet kr. 66.4o4.93, som er forfalt.

T.nr. 2 - gnr. 38, bnr. 9o - Majorstuens Bilsentral, refunderer i første enhet kr. 76.o39.12, som forfaller ved ny bebyggelse.

T.nr. 3 - gnr. 38, bnr. 2 - Aas & Wahls Boktrykkeri A/S - refunderer i første enhet kr. 173.473.59, som er forfalt.

T.nr. 4 - gnr. 37, bnr. 23 - Vel-Vask A/S, refunderer i første enhet kr. 11o.ooo.-, som forfaller ved ny bebyggelse.

T.nr. 5 - gnr. 37, bnr. 73 - Joh. Frøshaug - refunderer i annen enhet kr. 2.735,24 som er forfalt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

T.nr. 6 - gnr. 37, bnr. 85 - Emmy og Einar Rasch Henriksen refunderer i annen enhet kr. 1.938.47, hvorfra går for vederlagsfritt
avstått grunn ..... " 6oo.-
Til rest kr. 1.338.47, som er forfalt.

T.nr. 7 - gnr. 37, bnr. 7o - Hjelpeforening for Danske i Norge refunderer i annen enhet kr. 1.79o.- hvorfra går for vederlagsfritt
avstått grunn ..... " 18o.-
Til rest kr. 1.61o.-
som er forfalt.

T.nr. 8 - gnr. 37, bnr. 8o - Erling H. Haug - refunderer i annen enhet kr. 2.o19.95 - som er forfalt.

T.nr. 9 - gnr. 37, bnr. 81 - A/S Realinvestering - refunderer i annen enhet kr. 1.643.47, som er forfalt.

T.nr.1o - gnr. 37, bnr. 79 - fru Alice Jelstrup m.fl. fritas for refusjon.

---oOo---

Det er ikke fremsatt begjæring om fravikingskjennelse.

---oOo---

I erstatning for utlegg til juridisk bistand betaler Oslo kommune 14 dager fra forkynning av skjønnet til festeren av t.nr. 1 v/h.r.advokat Harald Ramm kr. 1.5oo.-, og til eierne av
t.nr. 2 v/h.r.advokat Einar Haugestad kr. 1.5oo.-,
t.nr. 3 v/advokat Alf Sevaldson kr. 1.5oo.-,
t.nr. 4 v/h.r.advokat Jan Daniel Steen kr. 1.5oo.-,
t.nr. 5, 8 og 1o v/h.r.advokat Erling M. Torkildsen kr.3.ooo.-,
t.nr. 6 v/h.r.advokat Jan Dahl kr. 2.ooo.-,
t.nr. 7 v/h.r.advokat Kaare Borch kr. 1.2oo.-,
t.nr. 9 og 11 v/advokat Stein Halle kr. 1.2oo.-.

---oOo---

Avhjemlingen av skjønnet er blitt forsinket, bl.a. på grunn av utenlandsfravær og sykdomsforfall

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

for enkelte av kommisjonens medlemmer i tiden etter at saken ble opptatt til skjønn.

---oOo---

Samtlige avgjørelser i skjønnet er enstemmige.

Rettsboken opplestes.
Retten hevet.

Ragnar Christophersen. (s.)
Axel Kollerud. (s.) Erik B. Hansen.(s.)
Kaare Gilboe.(s.) Kaare Halvorsen.(s.)

Utskriftens riktighet bekreftes:

R.Christophersen.

H.r.advokat.

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

---oOo---

År 1968 den 16. mars holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgate 27, Oslo, administrert av formannen, h.r. advokat Ragnar Christophersen.
Rettsvitne: frøken Aarfryd Tuft.

Det ble foretatt:

Sak nr. 2/1965: Ekspropriasjonsskjønn vedrørende grunn til Fridtjof Nansens vei fra Essendropsgate til Sørkedalsveien.

Formannen fremla:

Dok.35 Kommuneadvokatens prosesskrift av 8.2. 1968, hvorved han på Oslo kommunes vegne og i henhold til formannskapets vedtak av 18.1. 1968 ber fravikingskjennelse avsagt.

" 36 Skriv av 2.3. 1968 fra h.r.advokat Kaare Borch til kommuneadvokaten.

" 37 Skriv av 3.2. 1968 fra Oslo kommunes ekspropriasjonskontor til d.s.

" 38 Skriv av 5.3. 1968 fra kommuneadvokaten til h.r.advokat Kaare Borch.

De øvrige dokumenter i saken var for hånden.

Samtlige saksøkte parter, ialt 11, er blitt tilstillet ett eksemplar av kommuneadvokatens ovennevnte prosesskrift - med samtidig meddelelse om at skjønnskommisjonen vil ta begjæringen om fravikingskjennelse opp til behandling.

Ingen av sakens parter møtte.

Det ble avsagt sådan

KJENNELSE:

Ekspropriasjon av deler av eiendommene langs Fridtjof Nansens vei på strekningen fra Essendropsgate til Sørkedalsveien har hjemmel i reguleringer stadfestet 24.9. 1951, 26.2. 1953 og 16.1. 1965. Erstatnings- og refusjonsskjønn i henhold til disse reguleringer ble avhjemlet 24.5. 1967. Skjønnet er forkynt for sakens parter i tiden 6.6.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/12852/105
Uthentet 2025-02-11 10:00

til 5.7. 1967.

Kommuneadvokaten har 8.2. 1968 begjært fravikingskjennelse avsagt under henvisning til skjønnet.

Skjønnskommisjonen tar kommuneadvokatens begjæring til følge.

SLUTNING:

Oslo kommune kjennes berettiget til - 14 dager fra forkynning av denne kjennelse - å overta de i erstatningsskjønn av 24.5. 1967 under takstnr. 1 - 11 takserte grunnarealer mot å betale - eventuelt deponere - de i erstatningsskjønnet for hvert enkelt takstnummer fastsatte erstatningsbeløp, hvortil for t.nr. 2, 3 og 4's vedkommende kommer i tillegg 4% årlig rente som nevnt i erstatningsskjønnet (skjønnsutskriften side 14 øverst).

I erstatningsbeløpene kan Oslo kommune bringe i motregning de i refusjonsskjønnet angitte forfalte refusjonsbeløp for t.nr. 1 (kr. 66.4o4,93), t.nr. 3 (kr. 173.473.59), t.nr. 5 (kr. 2.735.24), t.nr. 6 (kr. 1.338.47), t.nr. 7 (kr. 1.61o.-), t.nr. 8 (kr. 2.o19.95) og t.nr. 9 (kr. 1.643.47).

---oOo---

Kjennelsen blir å forkynne for partene.

Ragnar Christophersen.(s.)

Aarfryd Tuft.(s.)

Utskriftens riktighet bekreftes:

Hans Stenberg-Nilsen.
H.r.advokat.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Fridtjof Nansens vei 24B (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3674238/25717762
Bestilling: C3 2025-02-11 (6) 27

Dato
11.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11348	105	8.3.1984	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	37	81	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/11348/105
Uthentet 2025-02-11 09:47

DAGBOKSNR

08.MAR.84 011348

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING

Vedrørende gnr.37 bnr.81,94 og 102 Hus 1,2,3 og 4.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1/3.1984 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra bygningslovens § 67 a med vedtekt for Oslo. Jfr. § 47 nr. 1 på følgende vilkår:

   Gangvei 9114 opparbeides etter reguleringen fra Fr.Nansens vei til og med nedkjørselen til garasje samtidig med bebyggelsen.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/20 m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette verderlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/20 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

NORSK TOTALENTREPRISE AS Stabekk, dem 7. mars 1984.

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

NORSK TOTALENTREPRISE AS Stabekk, den 7. mars 1984

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Fridtjof Nansens vei 24B (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3674241/25717777
Bestilling: C3 2025-02-11 (6) 26

Dato
11.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
72796	105	22.11.1985	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	37	81	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/72796/105
Uthentet 2025-02-11 09:46

DAGBOKFØRT
Nettst.nr. 5302
22.NOV.85 072796
BYSKRIVEREN I OSLO

K O N T R A K T gm 37. 6nr 81

mellom Norsk Totalentreprise A/S som eier av Fridtjof Nansens vei 24, nedenfor benevnt eier og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til å oppføre og ha stående en nettstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning nr. 1-19933, datert 18.02.85. OL bekoster og eier nett-stasjonen.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler og ledninger ut fra stasjonen til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger, oljetanker o.l. som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget. Stasjonens utvendige vedlikehold hviler på OL.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjons-bygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering, uten omkostninger for eieren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 6.mars 1985

Eier: NORSK TOTALENTREPRISE A/S

Ingolf Opedal Elling Stokke Per Strutz

Oslo Lysverker:
Arne Finstad

Arne Finstad
adm.direktør

J.F.Ziesler
Johan Fr. Ziesler
elverksjef

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 20.november 1985.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Fridtjof Nansens vei 24B (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3674242/25717785
Bestilling: C3 2025-02-11 (6) 13

Dato
11.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
79845	105	23.12.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	37	81	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

Tinglysingsstempel

DEL - 5 079845

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 37	Bnr. 81	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn NORSK TOTALENTREPRISE AS			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	SE EGEN FORDELINGSLISTE		21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		7703/7703

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser ovenfor Sameiet gis en pantsikkerhet i hver seksjon 2-47 med kr. 25.000,-. Styret i Sameiet plikter å vike prioritet for panteretten inntil 90% av den enkelte seksjons verditakst.

Bygningene har ikke loft.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
12 nov. 1985	NORSK TOTALENTREPRISE AS
Sted: Stabekk	TRYGVE BRUDEVOLD

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Trygve Brudevold eiendomsavd.	Grevegården 24 1320 Stabekk	12 04 00

E R K L Æ R I N G

Norsk Totalentreprise AS erklærer herved som hjemmelsinnehaver til Gnr. 37, Bnr. 81 i Oslo, at oppdelingsbegjæring av 5 juni 1985, dagboksført 12 august 1985 , dagboksføringsnr.048030 kan slettes.

Oslo/Stabekk 25 november 1985.

For Norsk Totalentreprise AS

Trygve Brudevold

Vedlegg 1 bekreftet firmaattest.

2

FORDELINGSLISTE.
GNR.37 BNR.81

SEKSJON	BYGNING	BRUK	ETASJE	EIERBRØK nevner 7760
1	A+B	Garasje	U	1525
2	A	Bolig	1	146
3	A	Bolig	1	123
4	A	Bolig	1	125
5	A	Bolig	2	146
6	A	Bolig	2	123
7	A	Bolig	2	125
8	A	Bolig	3	146
9	A	Bolig	3	123
10	A	Bolig	3	125
11	A	Bolig	4	146
12	A	Bolig	4	123
13	A	Bolig	4	125
14	A	Bolig	5	200
15	B	Bolig	1	146
16	B	Bolig	1	123
17	B	Bolig	1	125
18	B	Bolig	2	146
19	B	Bolig	2	123
20	B	Bolig	2	125
21	B	Bolig	3	146
22	B	Bolig	3	123
23	B	Bolig	3	125
24	B	Bolig	4	146
25	B	Bolig	4	123
26	B	Bolig	4	125
27	B	Bolig	5	200

SEKSJON	BYGNING	BRUK	ETASJE	EIERBRØK nevner 7760
28	C	bolig	1	112
29	C	bolig	1	123
30	C	bolig	1	105
31	C	bolig	2	146
32	C	bolig	2	123
33	C	bolig	2	125
34	C	bolig	3	146
35	C	bolig	3	123
36	C	bolig	3	125
37	C	bolig	4	146
38	C	bolig	4	123
39	C	bolig	4	125
40	C	bolig	5	200
41	D	bolig	1	135
42	D	bolig	1	104
43	D	bolig	2	135
44	D	bolig	2	104
45	D	bolig	3	135
46	D	bolig	3	104
47	D	bolig	4	144
				7660/7660

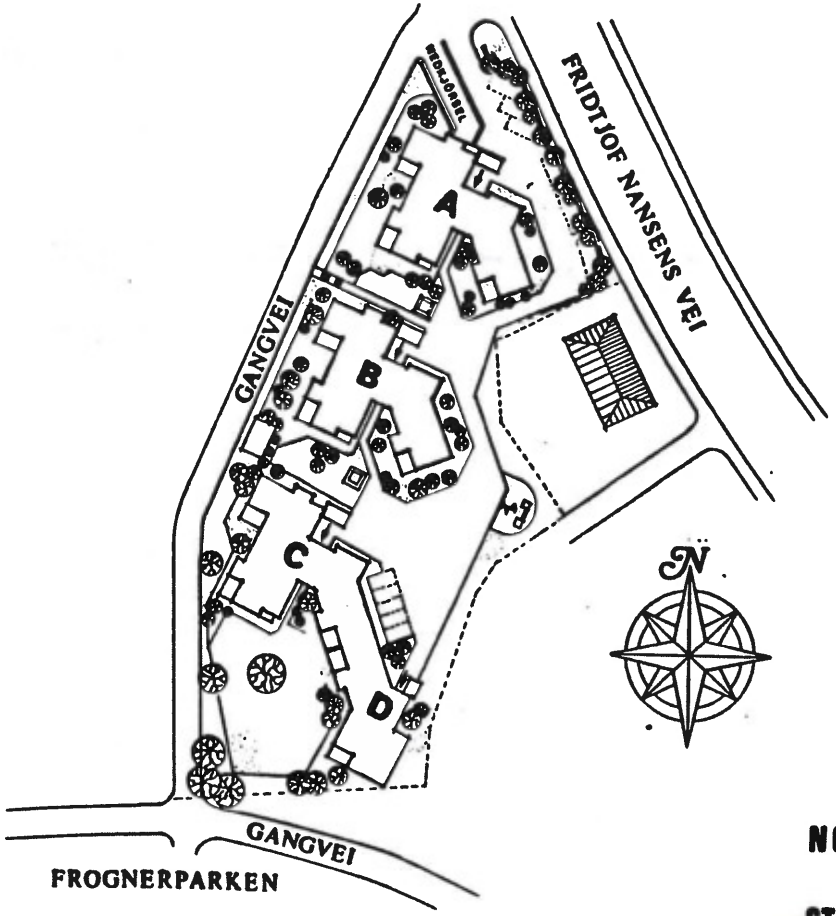
Stabekk. 12 november 1985
Norsk Totalentreprise AS

.....

Trygve Brudevold

SITUASJONSKART

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

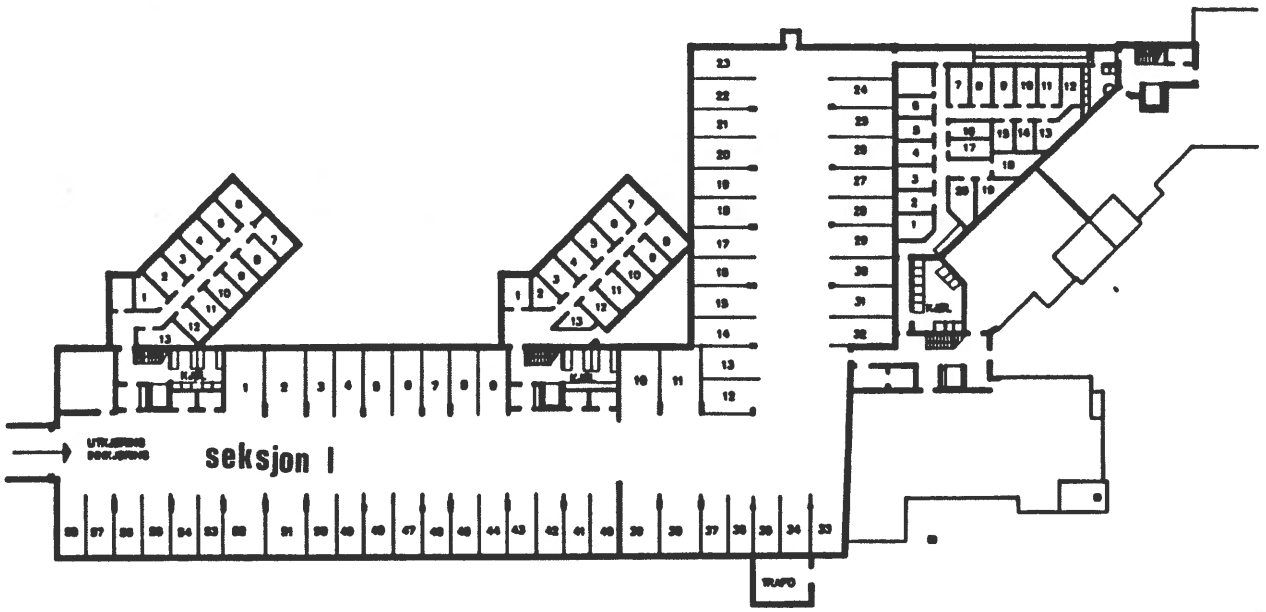
STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

GARASJEPLAN

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

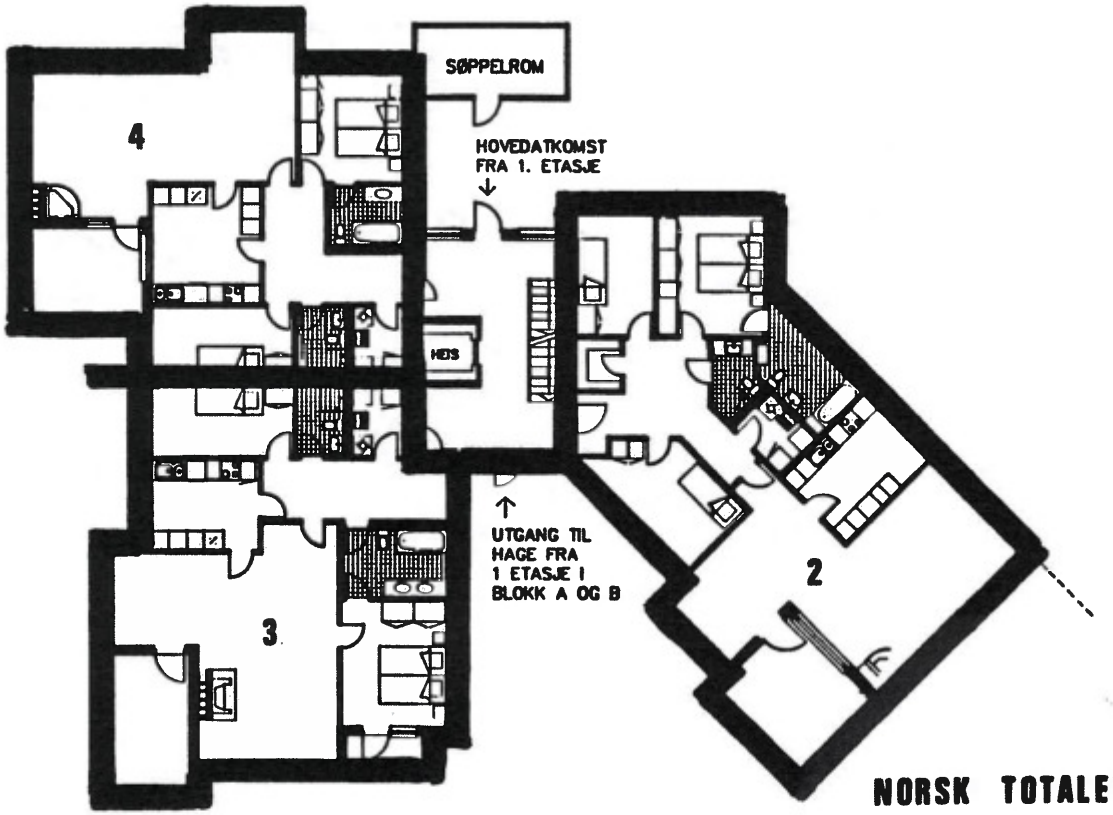
TRYGVE BRUDEVOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN 1.ETASJE

BYGNING : A

GNR.37 BNR.81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

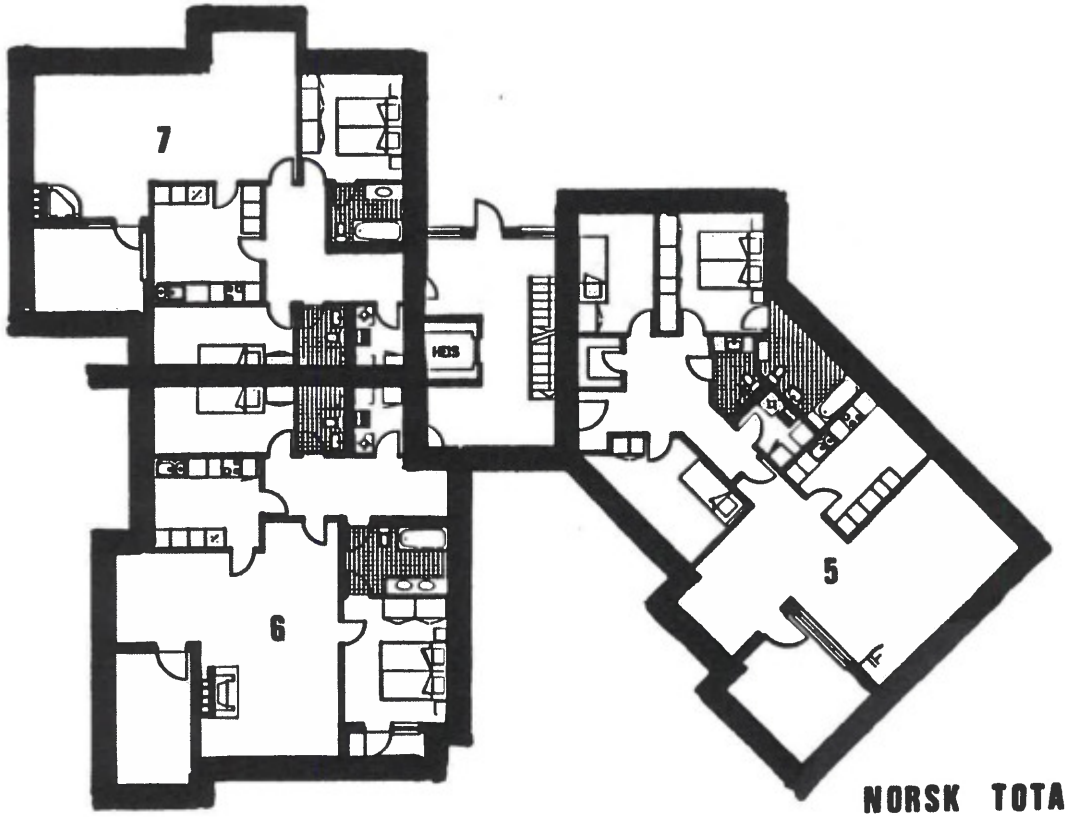
TRYGVE BRUDEVOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 2.ETASJE

BYGNING : A

GNR. 37 BNR 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

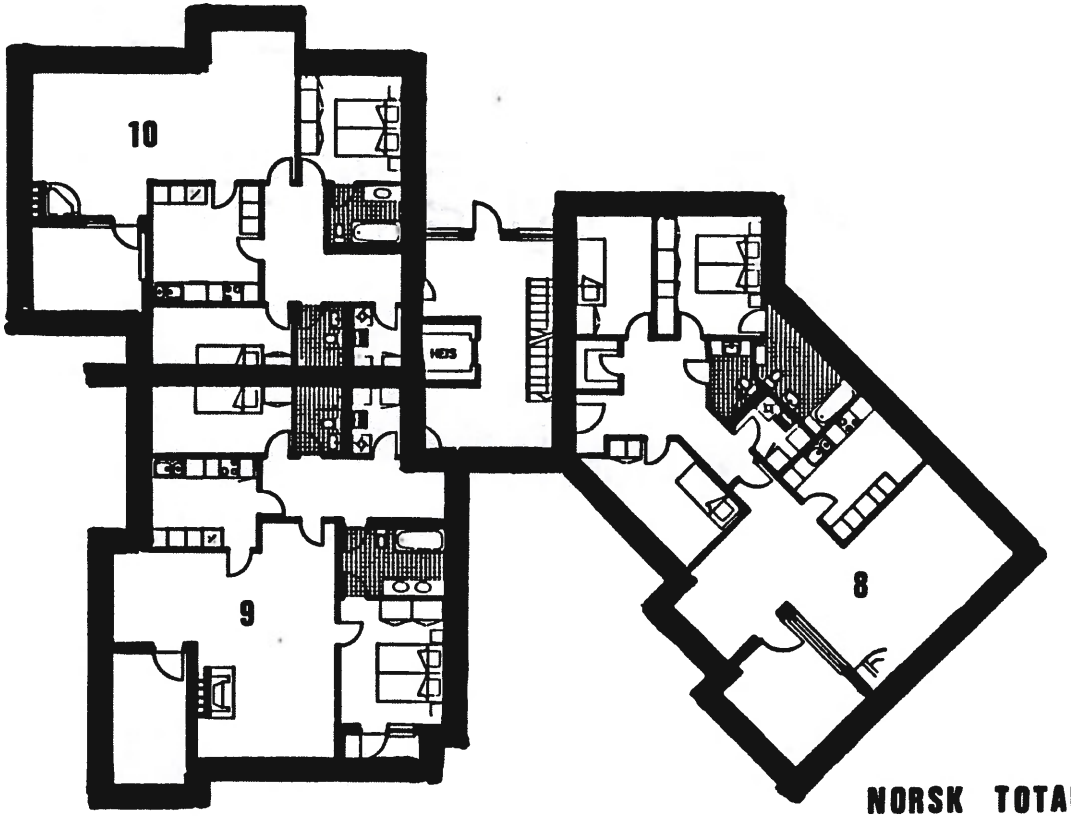
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 3.ETASJE

BYGNING : A

SIDE : 8

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

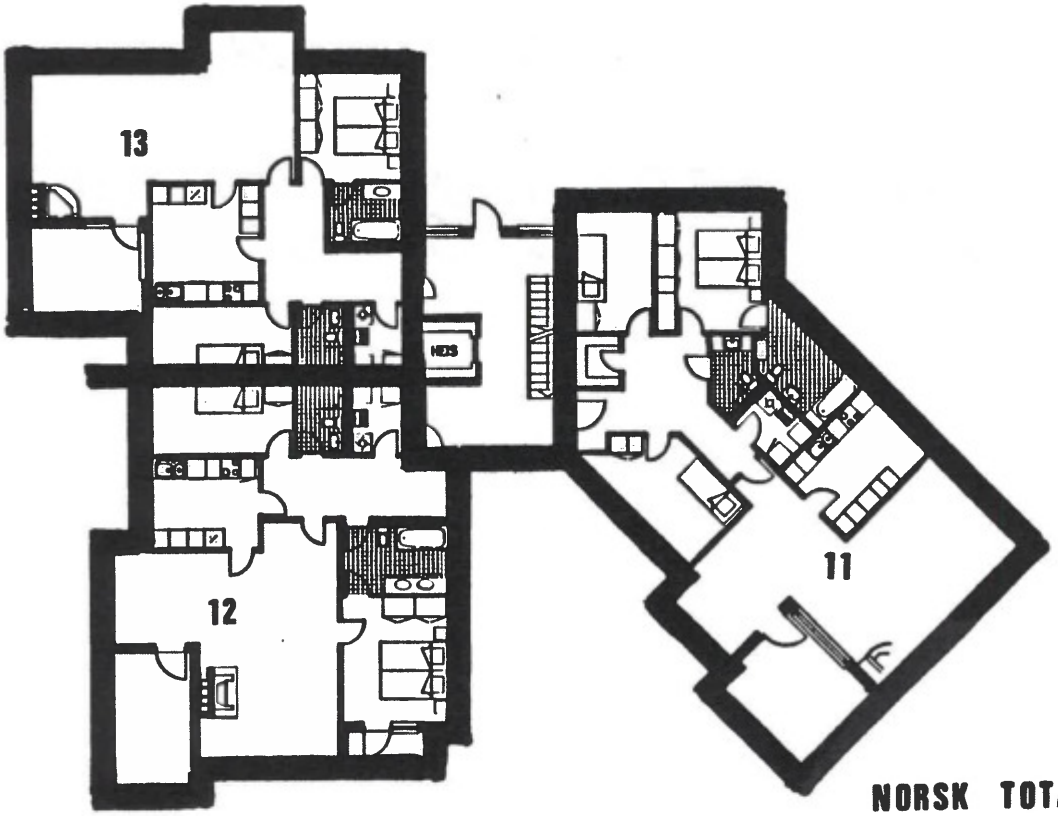
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 4.ETASJE .

BYGNING : A

SIDE : 9

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

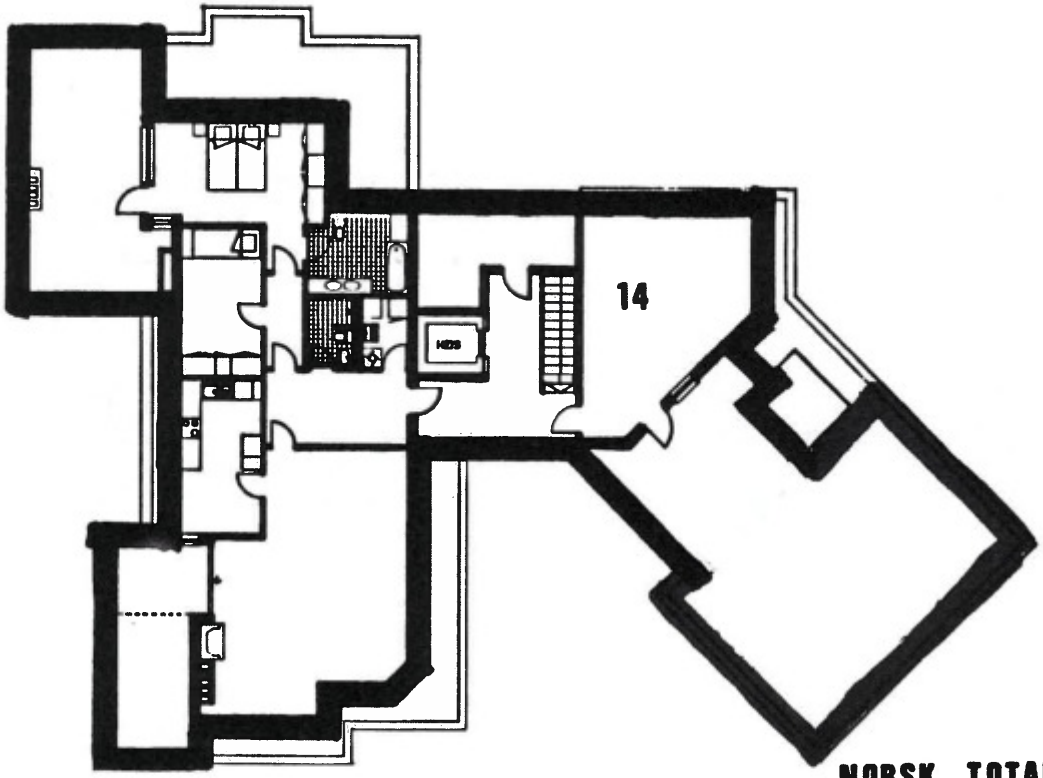
TRYGVE BRUDEVOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 5. ETASJE

BYGNING : A

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

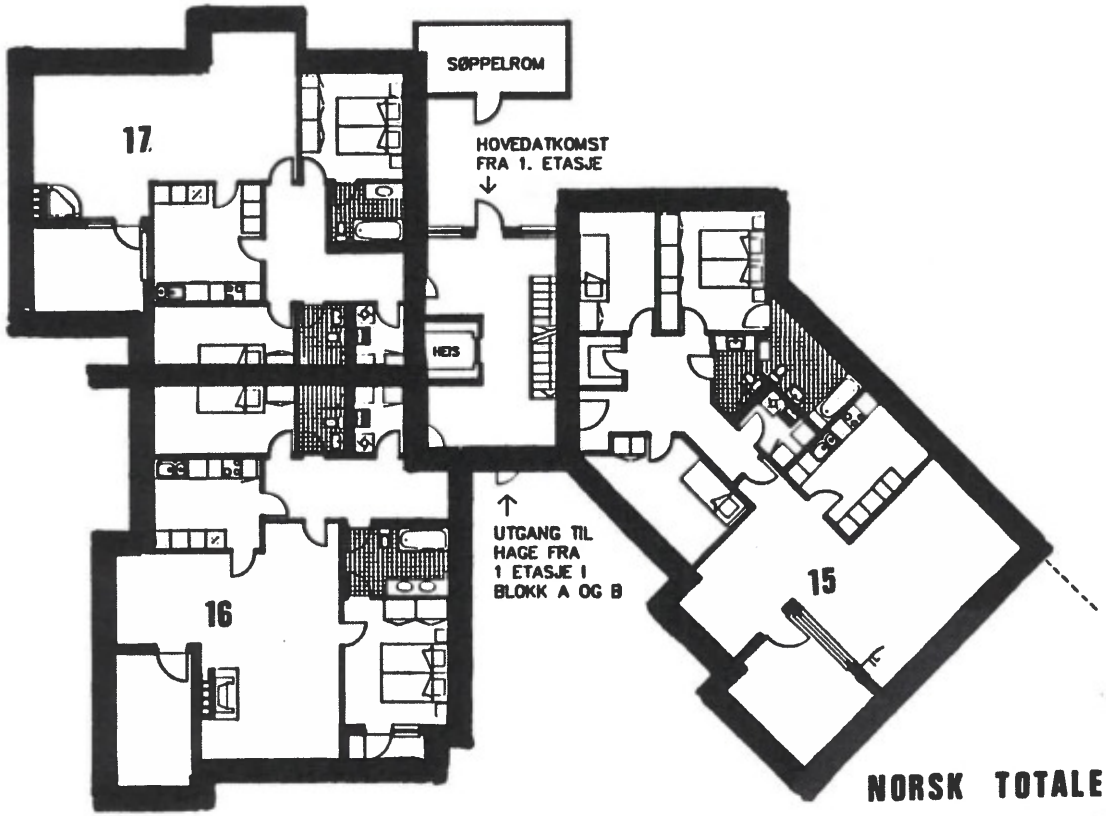
TRYGVE BRUDEVOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 1.ETASJE

BYGNING : B

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

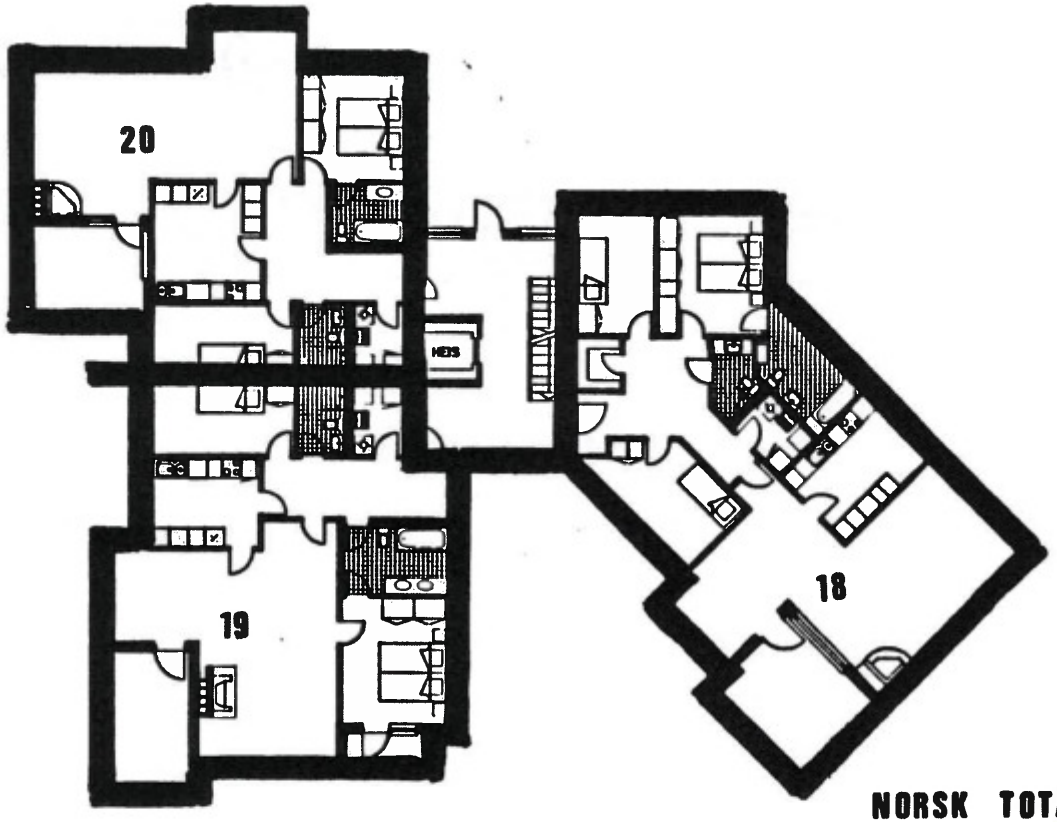
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 2 ETASJE

BYGNING : B

SIDE :12

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

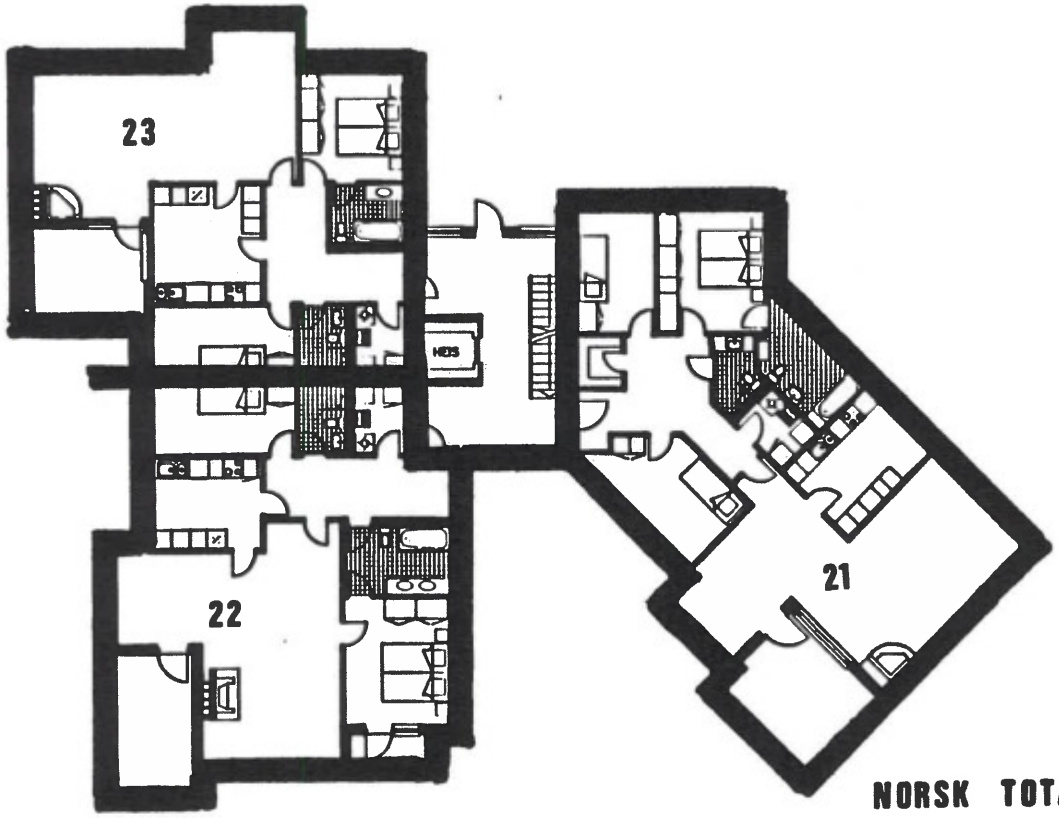
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 3.ETASJE

BYGNING : B

SIDE : 13

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

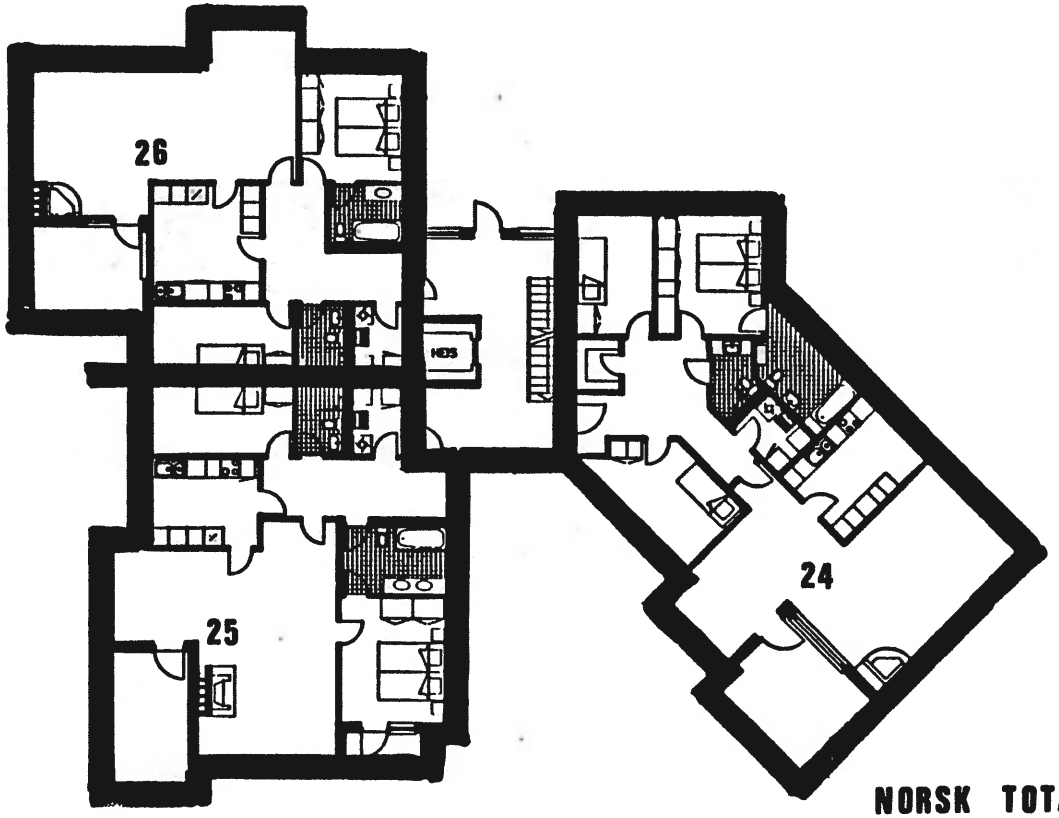
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 4.ETASJE

SIDE : 14

BYGNING : B

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

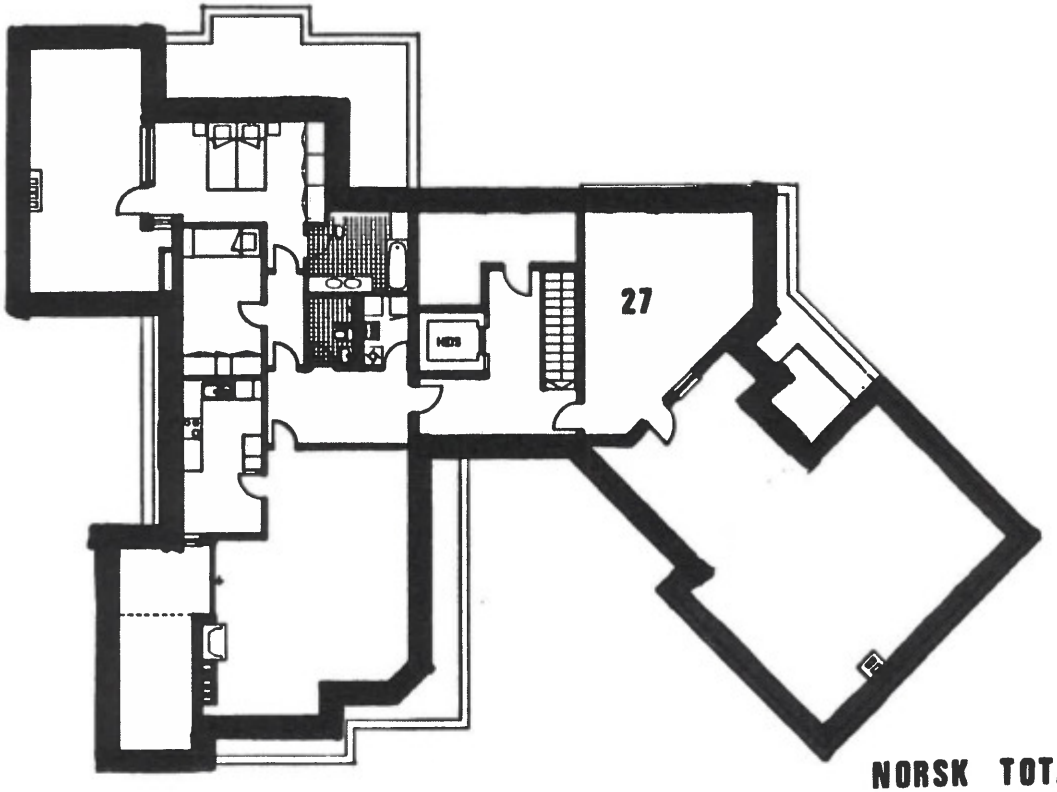
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Utlhentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 5. ETASJE

BYGNING : B

SIDE : 15

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

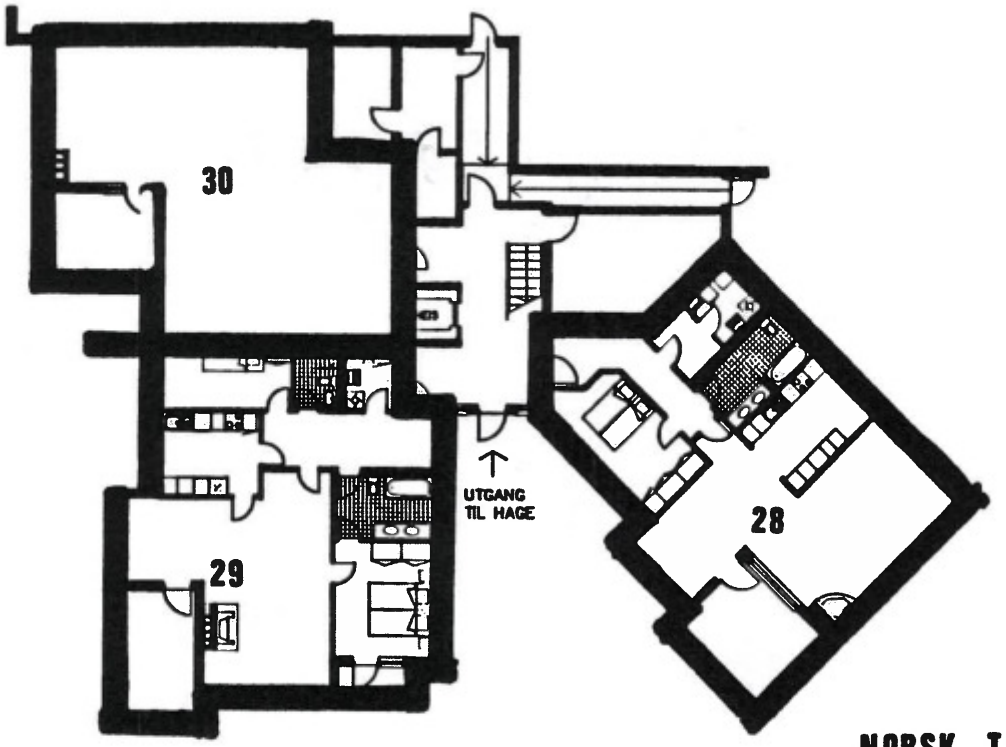
TRYGVE BRUDEVOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 1. ETASJE

BYGNING : C

GNR.37. BNR.81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

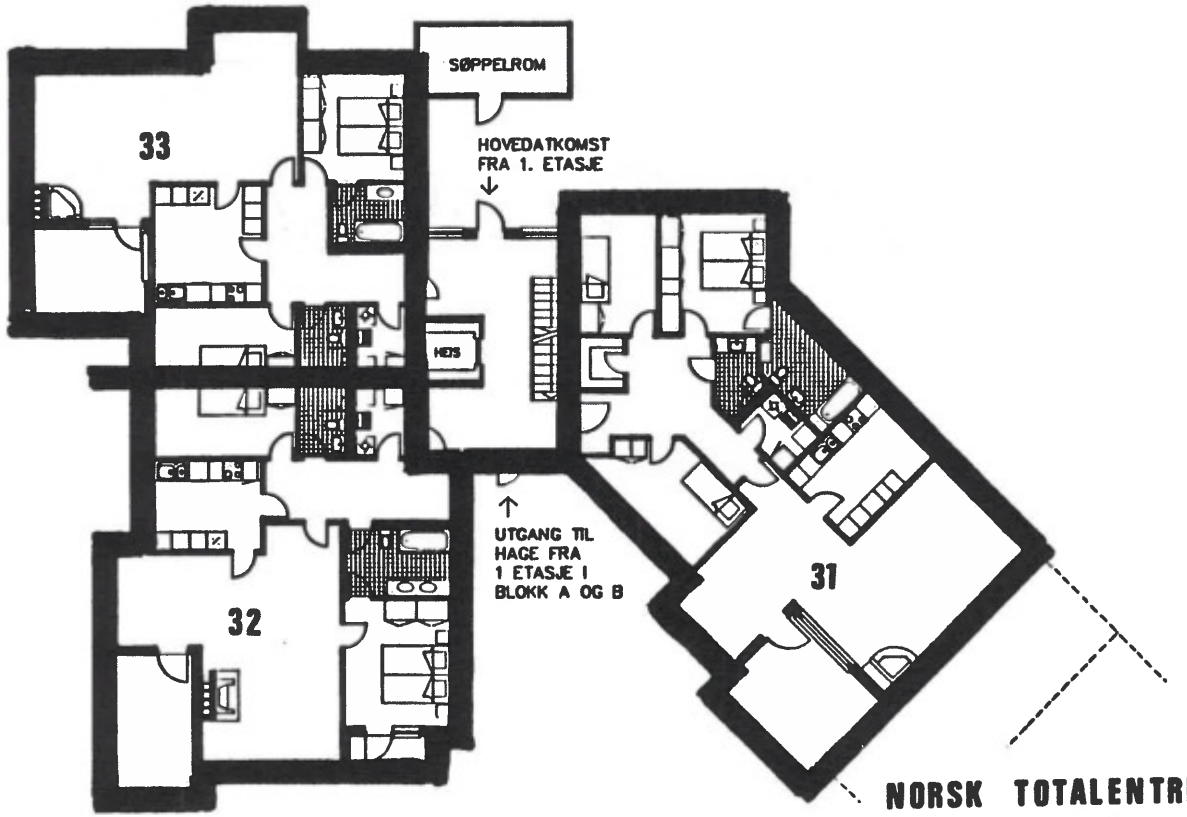
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 2.ETASJE

BYGNING : C

SIDE : 17

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

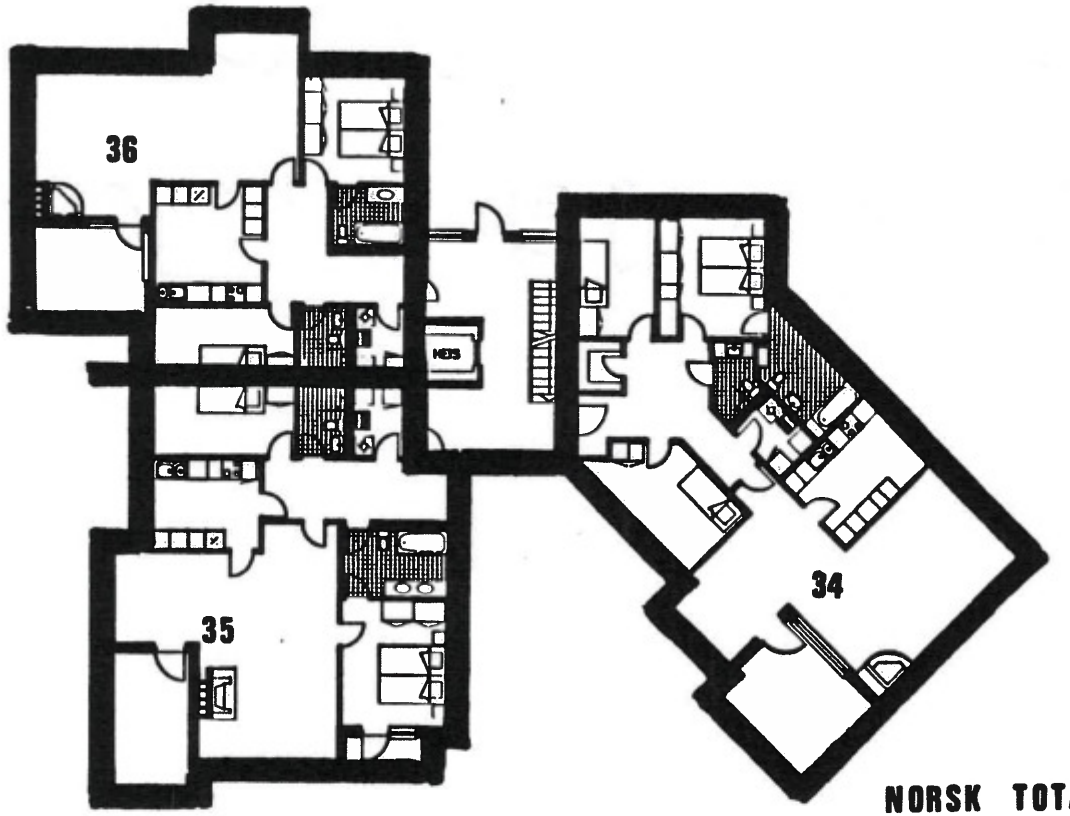
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 3.ETASJE

SIDE :18

BYGNING : C

BNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

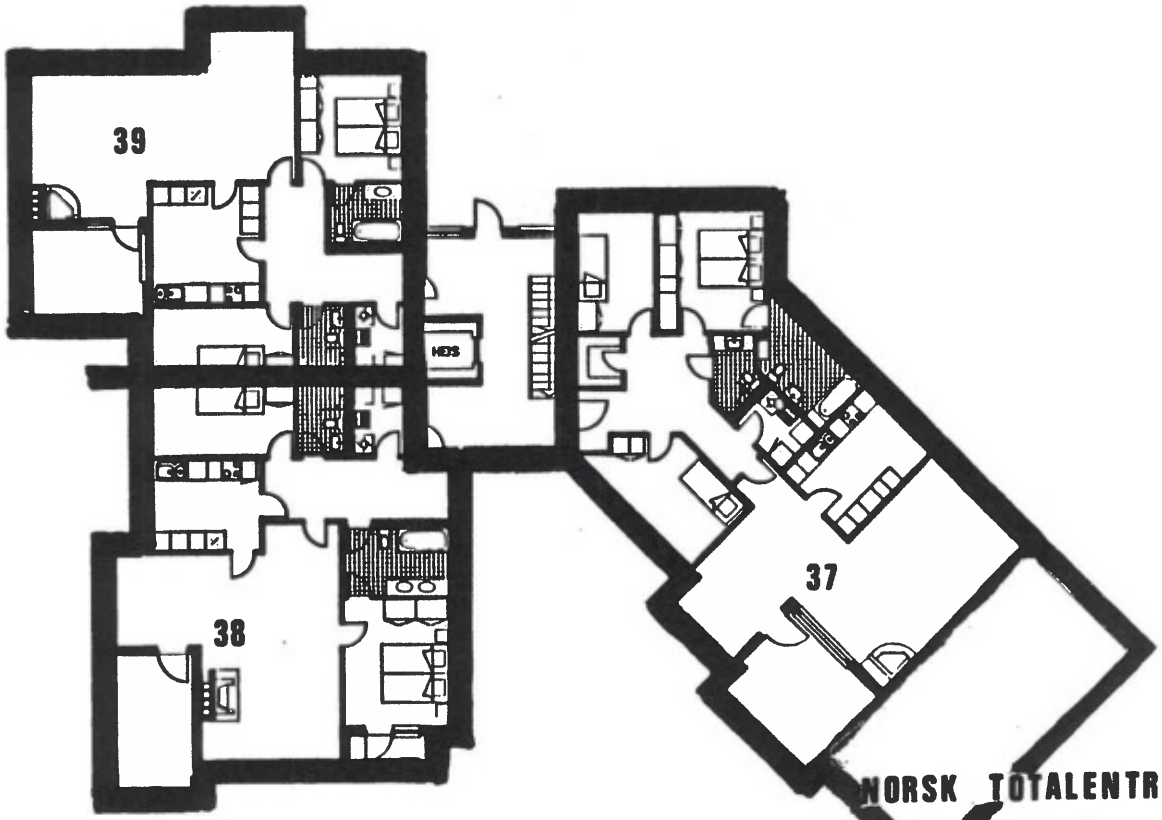
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 4.ETASJE

BYGNING : C

SIDE : 19

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

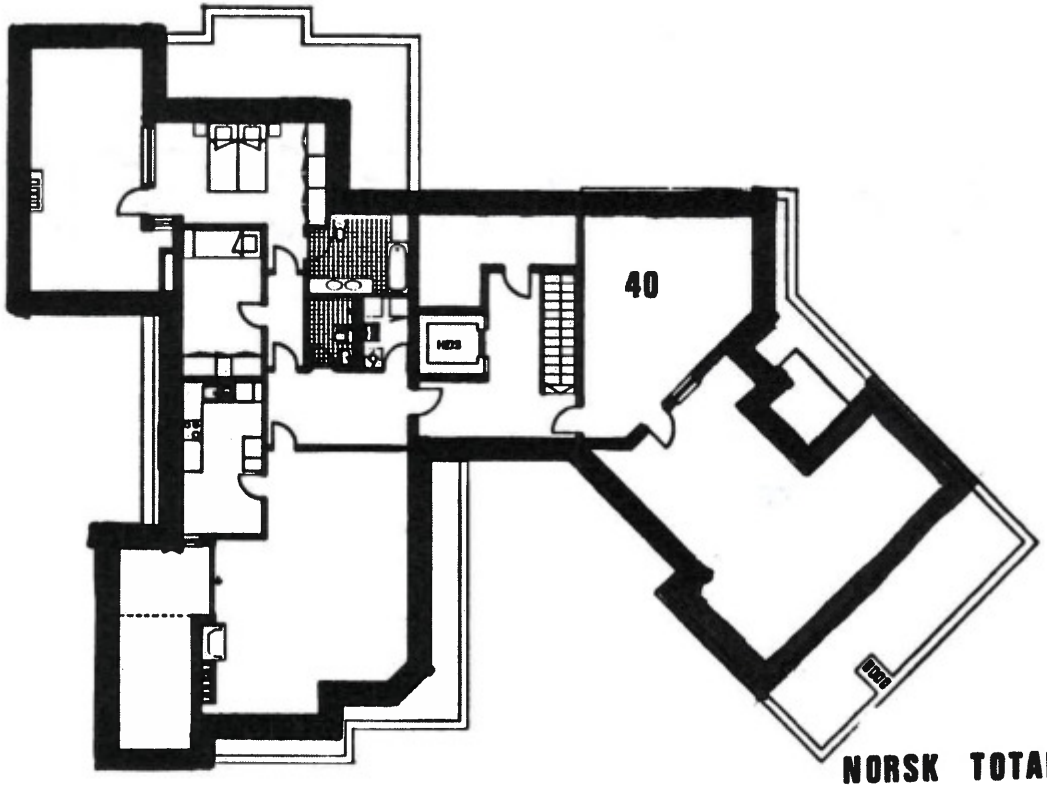
TRYGVE BRUDEVOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 5. ETASJE

BYGNING : C

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

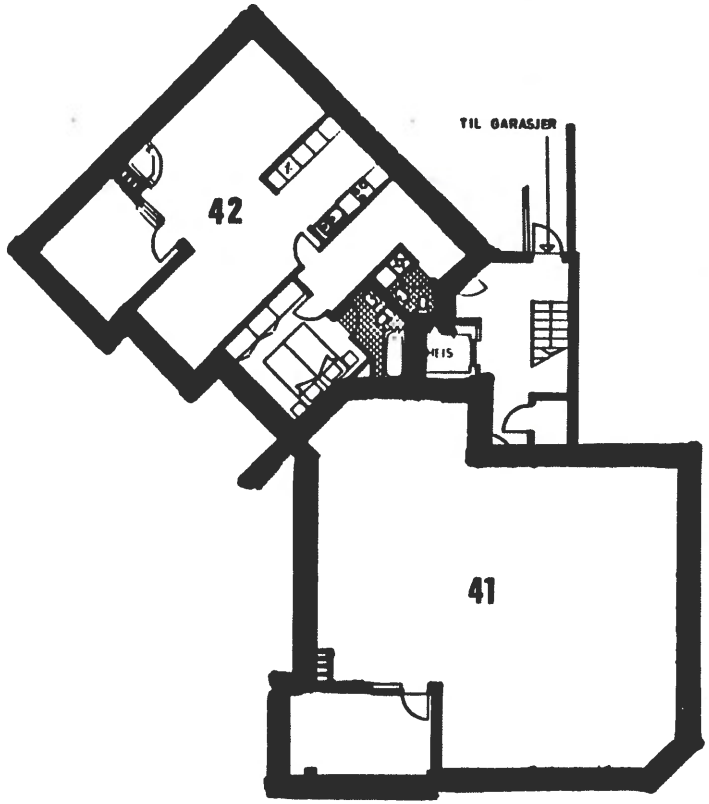
TRYGVE BRUDEVOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 1. ETASJE

BYGNING : D

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

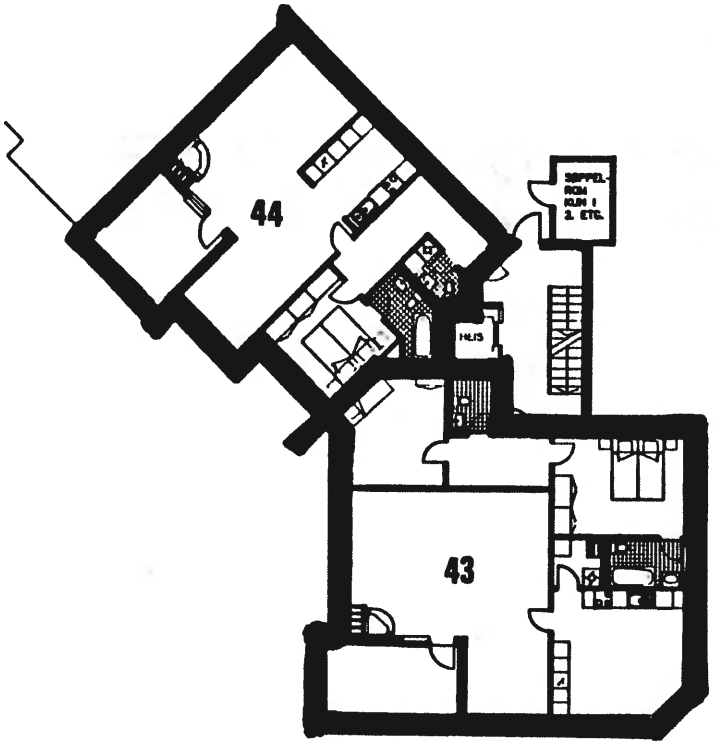
TRYGVE BRUDEVOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 2.ETASJE

BYGNING : D

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

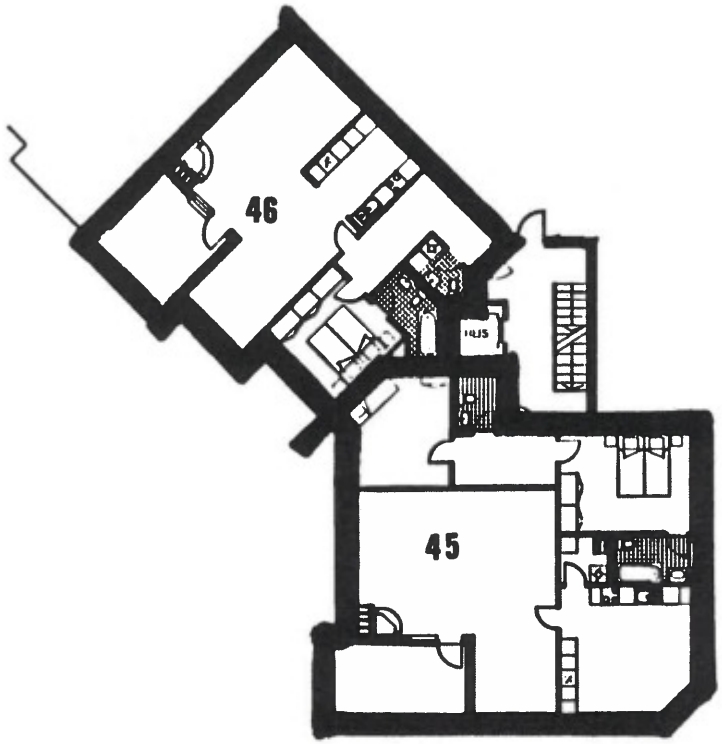
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 3.ETASJE

SIDE :23

BYGNING : D

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

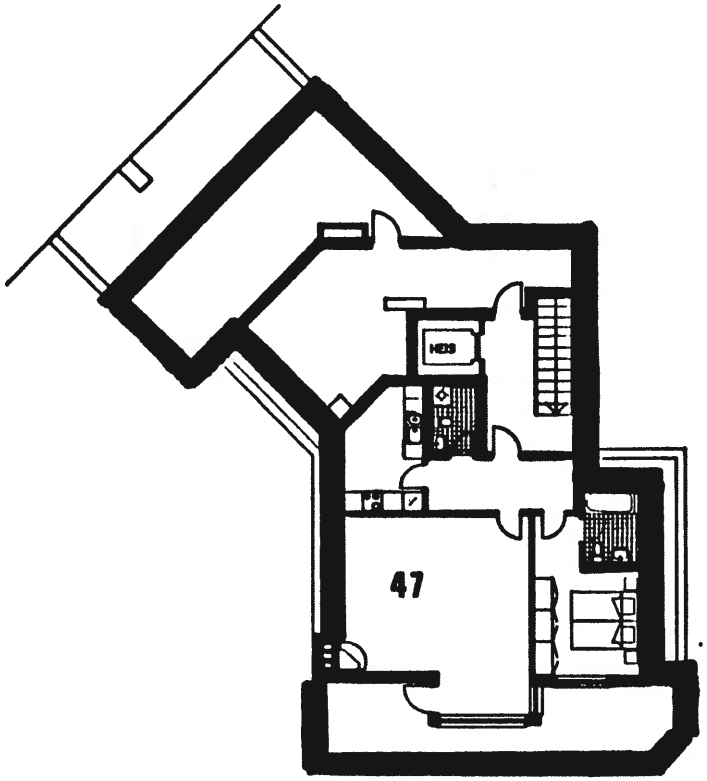
TRYGVE BRUDEVOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

ETASJEPLAN : 4. ETASJE

BYGNING : D

GNR. 37 BNR. 81



NORSK TOTALENTREPRISE AS

STABEKK 12 NOVEMBER 1985

TRYGVE BRUDEVOLD

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79845/105
Uthentet 2025-02-11 09:32

DAGBOKFØRT

23.DEC.85 079845

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Fridtjof Nansens vei 24B (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3674244/25717795
Bestilling: C3 2025-02-11 (6) 23

Dato
11.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1276	105	9.1.1986	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	37	81	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/1276/105
Uthentet 2025-02-11 09:44

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede , som eier av g.nr. 37, b.nr. 81, Fr. Nansens veg 24 og g.nr. 37, b.nr. 161, Fr. Nansens veg 28 b, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og avløpsverks samtykke.

Undertegnede som eier av g.nr. 37, b.nr. 81, Fr. Nansens veg 24 gir eier av g.nr. 37, b.nr. 161, Fr. Nansens veg 28 b rett til å føre kloakkledning fra sin eiendom over g.nr. 37, b.nr. 81, Fr. Nansens veg 24, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen samme sted når dette er påkrevd.

Vann- og avløpsverket har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran i Fr. Nansens veg og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekraner når det ansees nødvendig eller ønskelig, enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Eier av g.nr. 37, b.nr. 81, Fr. Nansens veg 24 er ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

Norsk Total entreprenør a/s F

Eier av g.nr. 37, b.nr. 81, Fr. Nansens veg 24

N.L. Gram

Eier av g.nr. 37, b.nr. 161, Fr. Nansens veg 28 b.

Oslo, den 18. nov 1985

Øvrige eiere av g.nr. 37 b.nr 161:

S.E. Andersen

G. Heiberg

E. Jørgensen

DAGBOKFØRT

09.JAN.86 001276

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Fridtjof Nansens vei 24B
Gnr. 37 Bnr. 81 Snr. 26 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0122

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: / 47 63 76 89

E-post: monica.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater

Notater

Notater