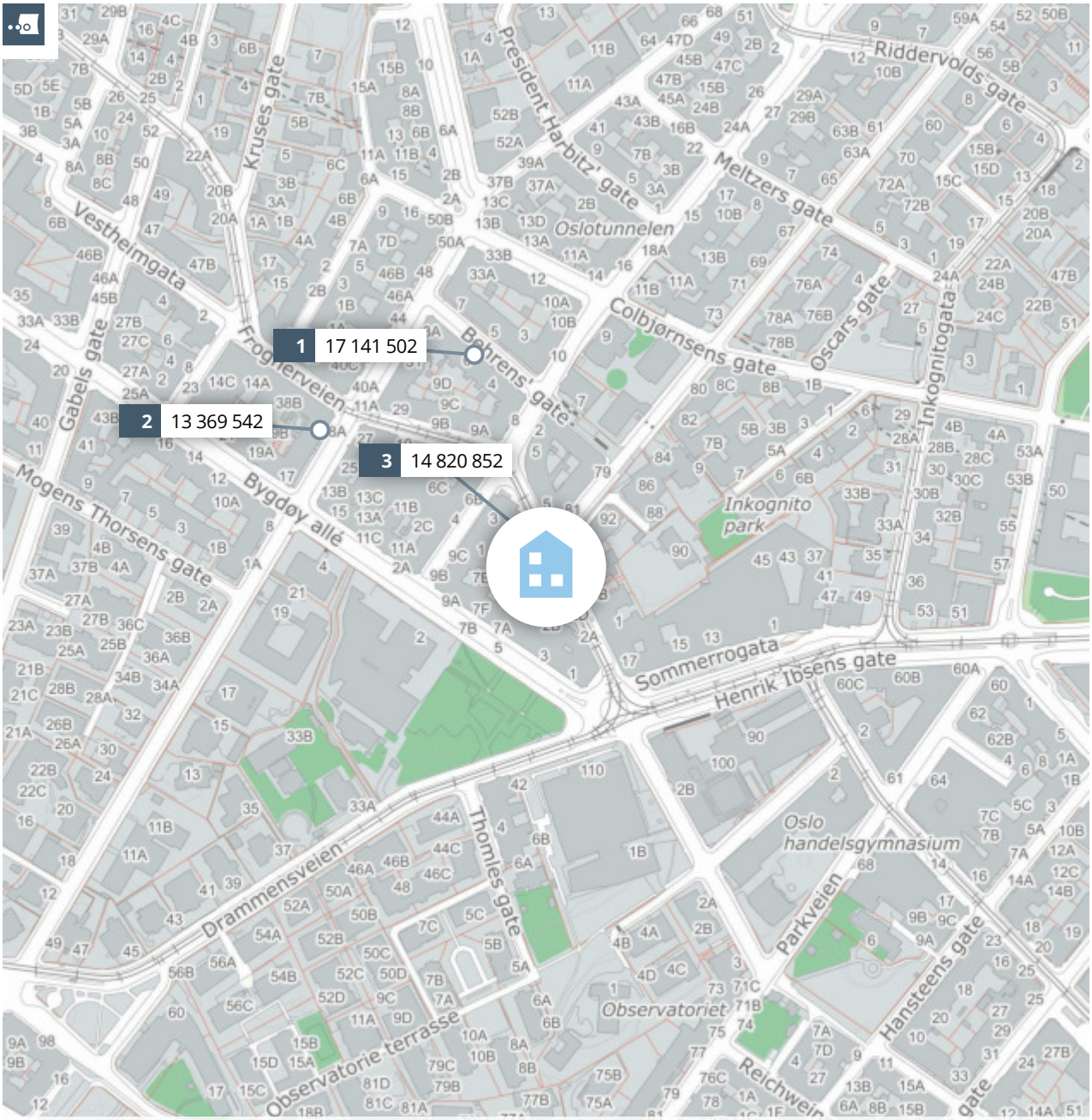
FROGNERVEIEN 4B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Ekspedisjonsdokument
Ferdigattest - leilighet på loft og terrasse
Godkjente tegninger loft
Ferdigattest - terrasse
Ferdigattest - terrassedør-fasadeendring
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-2068
Områdeanalyse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FROGNERVEIEN 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 28.05.2025

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: Trond Nordahl Amundsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frognerveien 4 B, 0257 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1892

GNR 211 BNR 90 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 3

Verdivurdert til

13 950 000

62 497	14 012 497	109 473
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	128 m²	16 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	6 297
Formue	26 633
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Behrens' gate 6 118 m² 1899 2. etg 2 sov	28.03.2025	16 290 000	**16 750 000**	391 502	17 141 502	**145 267**
2 Niels Juels gate 38 A 122 m² 1897 5. etg 3 sov	21.08.2023	13 990 000	**13 250 000**	119 542	13 369 542	**109 586**
3 Frognerveien 6 133 m² 1898 4. etg 3 sov	04.02.2025	14 690 000	**14 550 000**	270 852	14 820 852	**111 435**

Boligen er i en klassisk gård fra slutten av 1800-tallet, hvorav loftet ble bygget om til leiligheter med ferdigattest fra 1989.

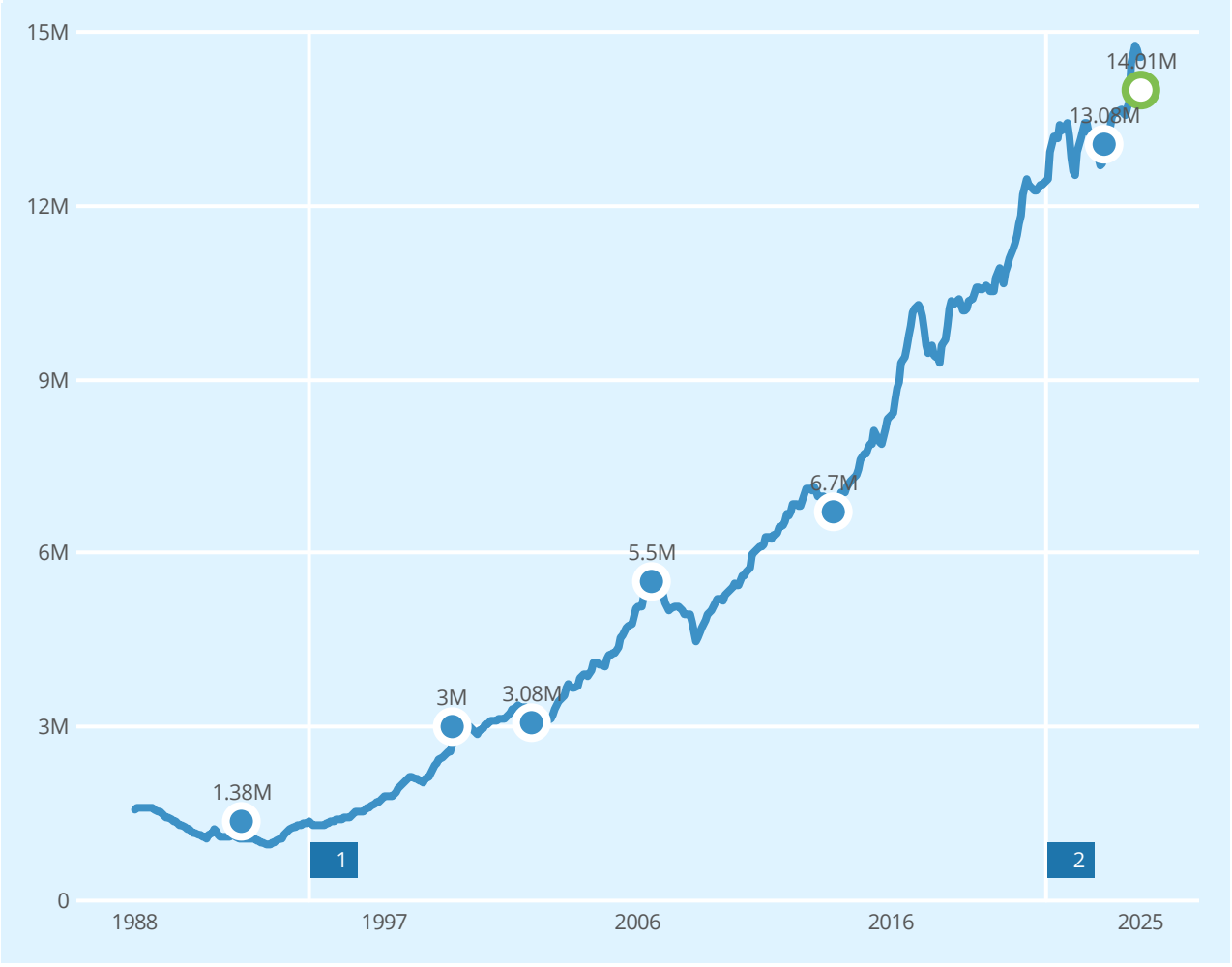
Leiligheten har en innholdsrik planløsning. Her får du også en sydvestvendt, privat takterrasse over to plan hvor årets fine dager og kvelder kan nytes. Stuen er av meget god størrelse med en moderne, påkostet peis fra 2016. Fra stuen er det åpen adkomst til et nydelig kjøkken fra Boform med integrerte hvitevarer fra Gaggenau. Videre har boligen to bad, tre gode soverom, en praktisk hems og rikelig med oppbevaringsplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Påbygg blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.12.2023	10.01.2024	02.05.2024	12 500 000	13 000 000	75 600	13 075 600	
09.01.2014		09.01.2014	-	6 700 000	-	6 700 000	
24.04.2007	30.04.2007	10.07.2007	5 200 000	5 500 000	-	5 500 000	
29.10.2002	18.11.2002	07.02.2003	3 500 000	3 080 000	-	3 080 000	
21.12.1999		21.12.1999	-	3 000 000	-	3 000 000	
14.02.1992		14.02.1992	-	1 380 000	-	1 380 000	
18.01.1989		18.01.1989	-	2 100 000	-	2 100 000	3

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

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 3 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

14.2M
13.8M
13.4M
13 127 000 Prisantydning i snitt
12.6M
12.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

7.2M
7.1M
6 967 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6 879 000 Salgspris i snitt
6.8M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

132 548 SKILLEBEKK RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

124 965 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

109 473 Frognerveien 4 B Totalpris 14 012 497

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250316

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carina Id Amlie	Eystein Forfang Sandvik

Gateadresse
Frognerveien 4B

Poststed	Postnr
Oslo	0257

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Watercircles

Polise/avtalenr.: 1335074

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250316

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er skjevheter i bygården, slik er det i bygårder fra denne tiden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er gjennomført noe reparasjoner på bakgårdsfasade: Reparasjon av murpuss, staking av takrenner, inngangsdører snudd etter pålegg v branntilsyn.

Arbeid utført av: Flere aktører i sameiets regi.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250316

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har nylig vedtatt å pusse opp vinduer i bygården, med en fordeling av kostnadene på hver enkelt seksjonseier i 1-4.etg. Loftsleilighetene vil ikke bli påvirket av dette, idet vedlikeholdsplikten er blitt etterfulgt og vinduene følgelig er av god kvalitet. Loftsleilighetene faller heller ikke inn under Riksantikvarens retningslinjer for vedlikehold/utskiftning.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se vedlagte referat fra sameie-møte i Mai 2025. Det nærstående er at elbil-ladere i bakgården vil bli installert, tilbud/løsningsforslag innhentes.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Oppussing_vedlikeholds historikk Frognerveien 4b.pdf

Document reference: 6250316

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250316

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina Amlie	bc8f39f47f78664aece89e614bee353695aaeac4	26.05.2025 06:59:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eystein Sandvik	fd3c10c881f978922f7579aa9656c05c2017f077	19.05.2025 13:38:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250316

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet loft
Frognerveien 4 B, 0257 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 90, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 16592-1700 **Referansenummer:** IW1457

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

Dette er en tilstandsrapport på selveierleilighet hvor det primært gjøres vurderinger innvendig. Seksjonen ble tatt i bruk i 1985. Iflg Finn.no prospekt datert, 03.05.2007.

Den vurderte leiligheten ligger som loftetasje og det medfølger 1 større bod i kjeller og 1 mindre på nedre takterrasse.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på mindre avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte mindre avvik gir leiligheten et godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget og seksjonen.

Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

2 stk bad fra 1985 og nytt moderne kjøkken i 2017 samt 2 stk takterrasser fra 2017.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet loft - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alle vindusglass er skiftet ut iflg. eier. (dog er rammene de samme men oppmalt og oljet)
Flere takvinduer med 2-og 3 lags glass.
Eier opplyser:
Alle glass i Velux-vinduene er byttet med nye, bortsett fra på det store badet der det ikke var behov for oppgradering. Noen vinduer ble byttet grunnet punktering, resten ble byttet i mer støydempende glass når vi først skulle gå over alle karmer og rammer.
Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass ved øvre takterrasse
Malte profilerte entrédører B30 (branndører).
Bygningen har aluminiums teleskop skyvedør til nedre takterrasse. (kjøkken og terrasse går i ett nivå)

2 stk sørvestvendte takterrasser utenfor og over kjøkken.
Betongheller på dekket med underliggende sluk og membranløsning iflg. eier. (ikke nærmere kontrollert)
Størrelse nedre 6,5 kvm gulvareal.
Størrelse øvre 15 kvm gulvareal.
Utelys og el.stikk.
Vindeltrapp i rustfritt stål eller lignende mellom terrassene.
Annet:
Felles mindre takterrasse for sameierne. (ca 10 kvm)

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandlinger gulv: 1-og 3 stavs parkett og fliser. (1 stavs fra 2021)
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Moderne påkostet elementpeis med innsats i stue fra 2016.
Boligen har mursteinspipe. Flere piper er oppgradert.
Pipe ved soverom nærmest hoveddør er ikke i bruk lenger iflg. eier.
Boligen har smal bratt tretrapp til hems.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Garderobeskap.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad lite
Baderom lite fra 1985 med oppgradert innredning (2024) som ny servant m/skap, dusjvegger m/ dør nye blandebatterier samt dusjgarnityr.
Baderommet er i daglig bruk og fungerer.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad stort
Baderom stort fra 1985 med servant m/HTH skap(2016), wc, speil m/lys, hjørnebadekar, opplegg til vaskemaskin, hovedstoppekran og varmtvannsbereder (2012).
Baderommet er i daglig bruk og fungerer.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rør under badekar til gulv med avløp videre.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Boform kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter, støpt/betong benkeplate og underlimt oppvaskkum.
Integrerte Gaggenau hvitevarer: komfyr-induksjonstopp m/ventilator-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap-vinskap.
2 x komfyrvakt er montert.
Vannsikring/Waterguard anbefales montert.
Ny kjøkkenøy i 2024.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i platetoppen av merke Bora.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Innspisert bak luke i stort bad ved vaskemaskin.
Hovedstoppekran 1 rød samt 1 blå på bad bak vaskemaskin/bereder.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft via vindusventiler.

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk avtrekksmotor i himling på lite bad for begge bad.
Det er installert varmepumpe.
Ny utedel i 2024 til varmepumpe er plassert på taket av hovedsoverommet. (ikke dokumentasjon men kan fremskaffes)

Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra 2012, plasser på stort bad.
Brann-og innbruddsalarm. (utkoblet eldre modell)
Kabel-TV.
Callinganlegg.
Panelovner.
Varmematte/folie i kjøkkenhimling.
Generell belysning.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Automatsikringer med skap i gang.

Brannslukker i leiligheten og felles brannvarsling i bygget og leiligheten.
Branntau liggende i utebod.
Ukjent om dette er tilfredstillende/rekker ned til bakkenivå.
Brannstige anbefalles benyttet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet loft

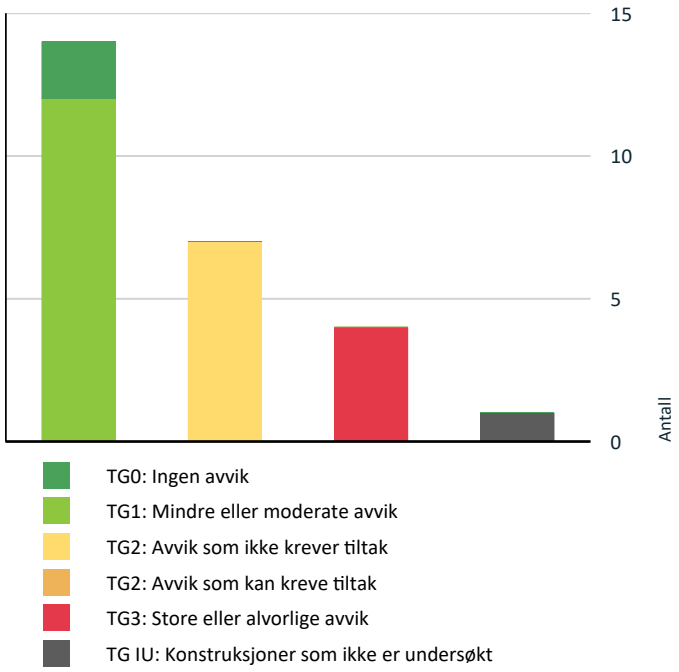
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ombygget fra opprinnelig løsning.
Bod er omdefinert og innredet som et P-rom/omkledningsrom.
Rommet er på mottatt godkjent tegning angitt som bod, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning.
Det er ikke forelagt informasjon om at det søkt om en slik endring.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

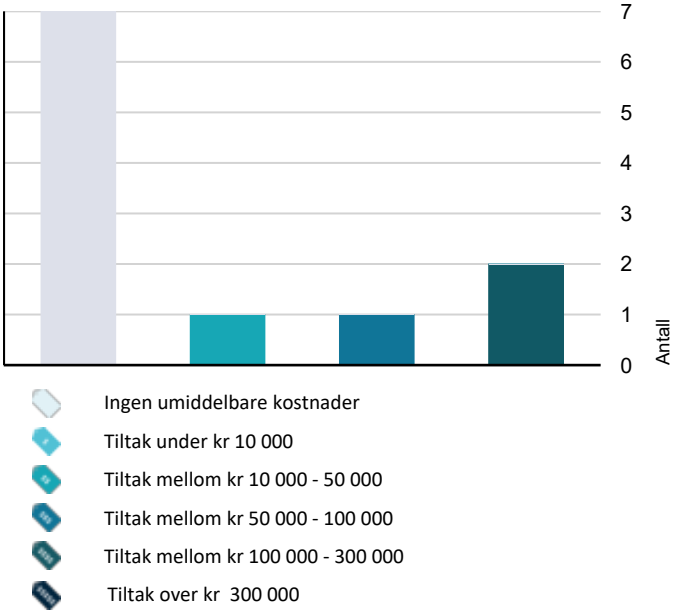
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet loft

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad lite > Generell	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad stort > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET LOFT

Byggeår
1892

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

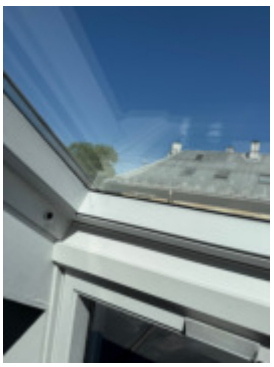
2025	Modernisering	Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen".
1985	Ombygging	Seksjonen ble tatt i bruk i 1985. Iflg Finn.no prospekt datert, 03.05.2007.
2023	Modernisering	Elkontroll med avdekning av feil i varmekabler på minste bad. Utbedret men ikke flislagt. Nye sikringer i elskap med dokumentasjon.
2022	Modernisering	Ny varmepumpe i stue. Mitshubishi.
2021	Modernisering	Ny parkett i entre og stueområde.
2017	Modernisering	Ombygning av kjøkken og terrasser. Fremlagt dokumentasjon.
2016	Modernisering	Ny peis med innsats i stue. Tysk produkt. Eier har dokumentasjon. (ikke fremlagt)
2015	Modernisering	Nye skap i omkledningsrom.
2014	Modernisering	Ny skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.
2012	Modernisering	Ny 300 liters bereder.
2006	Modernisering	Fra forrige prospekt: Leiligheten er "nyrenovert" i 2006 med blant annet: malte vegger, tak og bjelker, ny innredning på hovedbad (HTH), slipte gulv, delvis ny innredning på kjøkken (ny ovn, komfyr, avtrekksvifte og benkeplate).

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alle vindusglass er skiftet ut iflg. eier. (dog er rammene de samme men oppmalt og oljet)
Flere takvinduer med 2-og 3 lags glass.
Eier opplyser:
Alle glass i Velux-vinduene er byttet med nye, bortsett fra på det store badet der det ikke var behov for oppgradering. Noen vinduer ble byttet grunnet punktering, resten ble byttet i mer støydempende glass når vi først skulle gå over alle karmer og rammer.
Alle vinduer ble hektet av hengslene, deretter pusset og behandlet med treolje. Nye gummipakninger og butyl-bånd ble lagt mellom glass og ramme i forbindelse med glassbytte, før Velux vinduenes utvendige heldekkende metall-kledning ble remontert. Vinduskarmene ble rengjort/pusset og behandlet med treolje.
Malt utvendige vindusbeslag.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Nye glass i eldre oppussede rammer

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass ved øvre takterrasse

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Dører

Malte profilerte entrédører B30 (branndører).

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører uten klassifisert lyddemping-kun på brann.
Skade i nedkant hovedentredøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Klassifisert entredør

TG 1 Dører - 2

Bygningen har aluminiums teleskop skyvedør til nedre takterrasse.
(kjøkken og terrasse går i ett nivå)

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 stk sørvestvendte takterrasser utenfor og over kjøkken.
Betongheller på dekket med underliggende sluk og membranløsning iflg. eier. (ikke nærmere kontrollert)
Størrelse nedre 6,5 kvm gulvareal.
Størrelse øvre 15 kvm gulvareal.
Utelys og el.stikk.
Vindeltrapp i rustfritt stål eller lignende mellom terrassene.
Annet:
Felles mindre takterrasse for sameierne. (ca 10 kvm)

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Råte i nedkant av boddør på nedre terrasse.
Skall i boddør samt subber.
Riss i murvegg på øvre terrasse.
Målene/åpninger i trappen mellom terrassene tilfredstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utbedre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandlinger gulv: 1-og 3 stavs parkett og fliser. (1 stavs fra 2021)
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

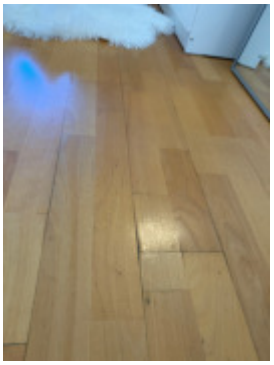
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knirk i glipper i flere gulv.
Tørre eldre fuktmerker på gulvoverflater- under flere takvinduer.
Svikt i et nyere gulvbord i overgang til kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre fuktmerker på et soveromsgulv



Eldre fuktmerker på hemsgulv

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

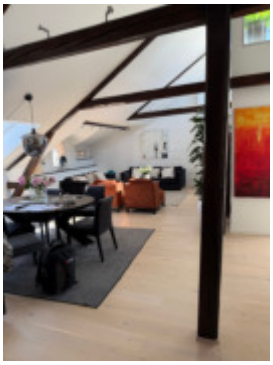
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt vilkårlig +/- 32 mm skjevhet på stuegulv. Markante skjevheter i området ved skjøtelist på stuegulvet.
Målt vilkårlig +/- 15 mm skjevhet på et soveromsgulv.
Skjevheter i bærebjelker og støtter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skjevhet i gulv som ikke er unormalt for eldre bygårder

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Moderne påkostet elementpeis med innsats i stue fra 2016.
Boligen har mursteinspipe. Flere piper er oppgradert.
Pipe ved soverom nærmest hoveddør er ikke i bruk lenger iflg. eier.



Moderne peis med innsats i stue



Rehabilitert pipe med ny feieluke



Ukjent om disse pipene er i bruk (bør sjekkes nærmere)

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har smal bratt tretrapp til hems.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk i hemstrapp

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.
Skyvedørsgarderobe.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD LITE

TG 3 Generell

Baderom lite fra 1985 med oppgradert innredning (2024) som ny servant m/skap, dusjvegger m/ dør nye blandebatterier samt dusjgarnityr.
Baderommet er i daglig bruk og fungerer.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Lite baderom



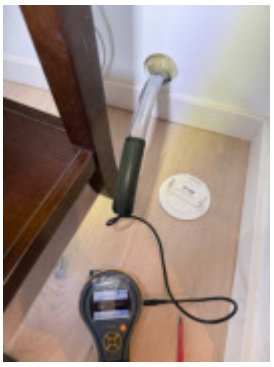
Sluk i lite baderom

LOFTSETASJE > BAD LITE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

LOFTSETASJE > BAD STORT

TG 3 Generell

Baderom stort fra 1985 med servant m/HTH skap(2016), wc, speil m/lys, hjørnebadekar, opplegg til vaskemaskin, hovedstoppekran og varmtvannsbereder.
Baderommet er i daglig bruk og fungerer.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rør under badekar til gulv med avløp videre.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

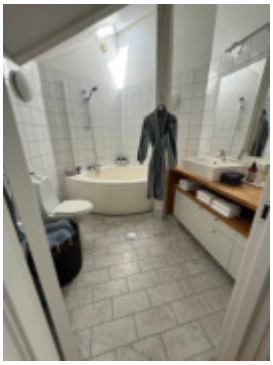
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Stort baderom



Sluk midt på gulvet i stort baderom

LOFTSETASJE > BAD STORT

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger

KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

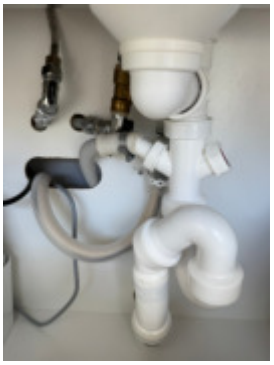
TG 1 Overflater og innredning

Boform kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter, støpt/betong benkeplate og underlimt oppvaskkum.
Integrerte Gaggenau hvitevarer: komfyr-induksjonstopp m/ventilator-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap-vinskap.
2 x komfyrvakt er montert.
Vannsikring/Waterguard anbefales montert.
Ny kjøkkenøy i 2014 fra Ikea med benkeplate i behandlet ask (heltre).

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken med ny øy



Røropplegg i kjøkkenbenk

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i platetoppen av merke Bora.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Innspisert bak luke i stort bad ved vaskemaskin.
Hovedstoppekran 1 rød samt 1 blå på bad bak vaskemaskin/bereder.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

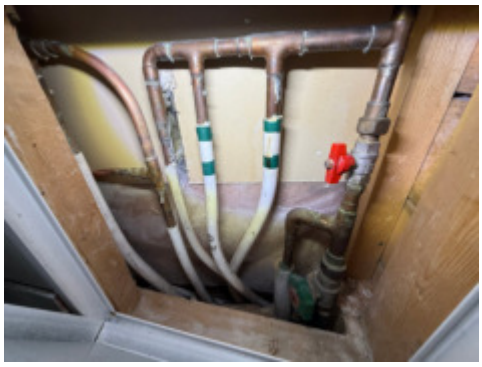
Tilstandsrapport

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Manglende vannsikring/Waterguard ved rørkoblinger i baderomsvegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre kobberrør bak luke i stort bad med rød stoppekran



Blå stoppekran ved vaskemaskin

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Stakeluke i sort plast innenfor luke i lite bad v/wc.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft via vindusventiler.
Elektrisk avtrekksmotor i himling på lite bad for begge bad.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Ny utedel i 2024 til varmepumpe er plassert på taket av hovedsoverommet. (ikke dokumentasjon men kan fremskaffes)

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Ny utedel til varmepumpe iflg. eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra 2012, plasser på stort bad.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke fall fra bereder til sluk på bad. (flatt gulv)

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra 2012, plasser på stort bad.

TG IU Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Brann-og innbruddsalarm. (utkoblet eldre modell)
Kabel-TV.
Callinganlegg.
Panelovner.
Varmematte/folie i kjøkkenhimling.
Generell belysning.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

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.

Automatsikringer med skap i gang.

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.
   1985 1985
   Total ombygging av kjøkken og terrasser i 2017
   Elektriker gruppen AS
   Nye sikringer i elskap 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   For 2017/kjøkken er fremlagt.
   Ikke dokumentasjon for 2023 fremlagt.
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?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   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 anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.

    Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

    Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Forøvrig generelt eldre anlegg fra 1985.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elskap, plassert i felles trappegang.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Over 10 år- men fylt opp i 2024

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.

Brannslukker i leiligheten og felles brannvarsling i bygget og leiligheten.
Generell info:
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Branntau liggende i utebod.
Ukjent om dette er tilfredstillende/rekker ned til bakkenivå.
Brannstige anbefalles benyttet.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukker fra 2014, oppfylt på nytt i 2024.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling for bygget.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Felles brannvarslingsanlegg i bygget

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

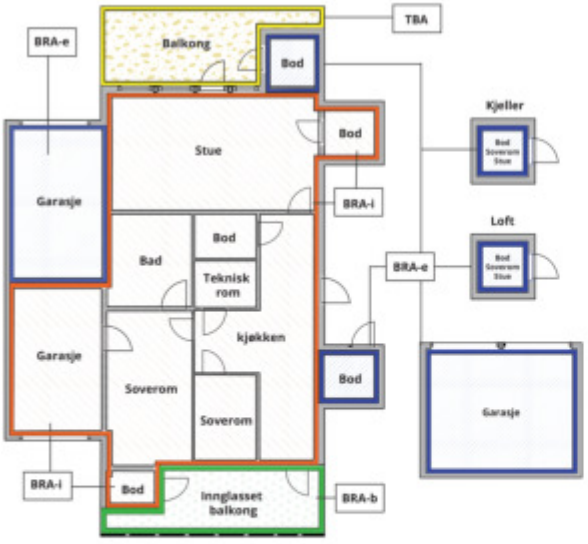
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet loft

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Takterrasse					15
Loftsetasje	128			128	6
Kjeller		16		16	
SUM	**128**	**16**			**21**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Takterrasse			
Loftsetasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad lite, Kjøkken, Bad stort, Omkledningsrom, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 116-405 cm. Takhøyde gang 235 cm.

Hemsareal på ca. 18 kvm. med lav takhøyde. Smal bratt stige opp. Rekkverk med lav høyde. (Benyttet som TV stue)

Bruksrett til 1 netting kjellerbod på 16 kvm. Mrk. Bod nr 3 Seksjon nr 14 merket over døren på grønn tekstur.
Bod fra takterrasse v/kjøkken på ca 1 kvm.
Kott på ca 0,5 kvm med adkomst fra gang. (lav takhøyde)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. loftsleilighetens planløsning med skråtak, vinduer og hjørner som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle helt nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Takstmann fikk dog samme mål som registrert i tidligere salg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.
Bod er omdefinert og innredet som et P-rom/omkledningsrom.
Rommet er på mottatt godkjent tegning angitt som bod, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning.
Det er ikke forelagt informasjon om at det søkt om en slik endring.

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
Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger samt se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten har rømningsvei via hovedtrapp og baktrapp.

De fleste vinduer har ikke rømningsgodkjent åpning etter dagens forskrifter og rom kan ha begrenset dagslysinnslipp.

Generelt.
Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Det skal ikke være høyere enn 1 meter opp til nedre vinduskarm. Er det høyere skal det tilrettelegges for rømning.
Rømningsvindu må ha høyde minimum lysåpning 0,60 m og bredde minimum lysåpning 0,5 m (§ 7-27). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,50 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet loft	128	0

Kommentar

Selveierleilighet loft	Boder i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Eystein Eystein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	90		14	635 m²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse
Frognerveien 4 B

Hjemmelshaver
Eystein Sandvik
Carina Amlie

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Frognerveien 4	7 / 100	Obos Eiendomsforvaltning AS	984005946

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 26 633 31.12.2024	Kr. 62 497 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.
Fra forrige prospekt:
Opparbeidet parkeringsplass for 8 biler i bakgård. Ikke fast plass. (Førstemann til mølla prinsippet).
Det er 14 seksjoner i sameiet hvorav 3 enheter er næringsseksjoner, dvs. i utgangspunktet er det 8 p-plasser fordelt på 11 enheter etter arbeidstid.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussinger og modernisering

Liste over oppussing/vedlikeholds historikk og eventuelle feil- og eller mangler du kjenner til ved boligen/leiligheten.

Oppussing/vedlikehold:

Alle overflater, inkludert dører i leiligheten er malt siste 10 måneder.
Gulvlister og dør/vinduskarmer er byttet til klassisk hvit.
Det minste badet er oppgradert med nye dusjvegger, dusjsett (blandebatteri etc) ny vask m.underskap og en generell gjennomgang av fuger etc.
Det store badet er ikke oppgradert utover generell gjennomgang og maling. Naboen under pusset opp sitt bad nylig, nye rør ble lagt opp til etg skille.

AC/varmepumpe er byttet ut med ny.

Alle glass i Velux-vinduene er byttet med nye, bortsett fra på det store badet der det ikke var behov for oppgradering. Noen vinduer ble byttet grunnet punktering, resten ble byttet i mer støydempende glass når vi først skulle gå over alle karmer og rammer.
Alle vinduer ble hektet av hengslene, deretter pusset og behandlet med treolje. Nye gummipakninger og butyl-bånd ble lagt mellom glass og ramme i forbindelse med glassbytte, før Velux vinduenes utvendige heldekkende metall-kledning ble remontert. Vinduskarmene ble rengjort/pusset og behandlet med treolje.

Utvendige flater på veranda og takterrasse er oppgradert. Service på SkyFrame skyvedør skal utføres innen kort tid. (Kulelager under døren skal erstattes)

Eventuelle feil- og eller mangler du kjenner til ved leiligheten:

Original tenner på utegrill blir byttet i annen løsning. Nyere regler for høyde på rekkverket medfører at rekkverket på vindeltrapp per def. er for lavt.

Branntekniske forhold:
Ytterdører i baktrapper er snudd etter pålegg ifm branntilsyn. Nytt brannvarslings-anlegg er montert i bygården i 2025.
Vedr elektrisk: Det har ikke vært behov for noen form for utbedringer på det elektriske anlegget i leiligheten. Det er vedtatt å installere elbilladere i bakgården, arbeidet med å innhente tilbud og løsningsforslag er iverksatt.

Generelt:
I bygården har det blitt lagt ny asfalt i bakgården og på p-plasser. Vegger og trappeløp i baktrapper er nylig malt, vegger i kjelleren er behandlet med mur-impregnering.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP564534.9.1.			

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.
Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig - polisenummer 4285457.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.05.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	19.05.2025	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.02.1986	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest-fasadeendring	10.10.2017	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Elektriker Gruppen AS	05.01.2017	Diverse opplegg i forbindelse med nytt kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.09.2015	Fra arkitekt	Gjennomgått		Nei
M-TEK AS	31.10.2023	Skaderapport, varmekabler lite bad.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	
2	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IW1457

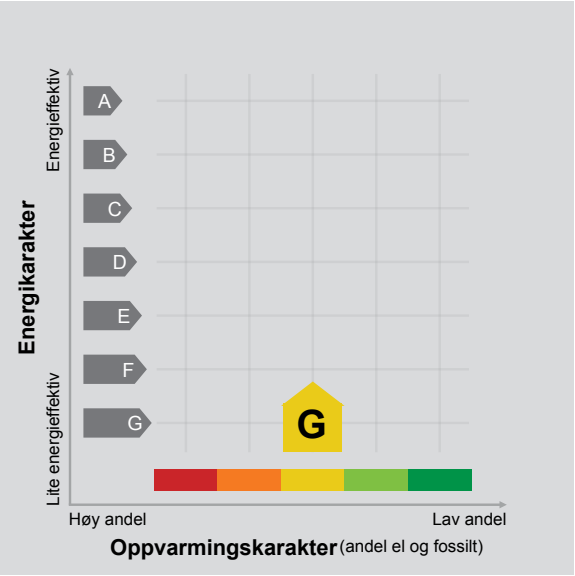
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Frognerveien 4B
Postnummer	0257
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-126137
Dato	26.05.2025



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 13 222 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 984 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	180 liter ved

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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av yttervegg
- Tetting av luftlekkasjer

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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-til-enova-...).

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.

Plikten 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

NYE PARK EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren PARK v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3006186@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006186/6-25-0316 frognerveien 4b . Vår ref.: 5140-1-14 Dato: 19.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Frognerveien 4
Organisasjonsnr:	984005946
Seksjonseier:	Sandvik, Eystein Forfang
Medeier:	Amlie, Carina Id
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Frognerveien 4, 0257 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	211
Bnr.	90

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig- polisenummer 4285457.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring- polisenummer SP564534.9.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Restsaldo per 01.06.2022 var kr.1 302 280,18 Långiver er Dnb, og rentesatsen er per 06.05.22 lik 4,30%. Lånet innfris i 2029. Se sameiets regnskap med noter.
På årsmøte 24.03.22 ble følgende vedtatt: Styret får fullmakt til å inngå avtale om tilbud på nye vinduer og balkongdører, med en kostnadsramme på NOK 4 500 000. Dette finansieres med kapitalinnkalling for seksjonseierne. Det ble vedtatt Kostnadsfordeling i henhold til antall vinduer og balkongdører. (Kostnad for vinduer i fellesarealer, stillas, rigging og drift holdes utenom denne fordelingen, og vil altså fordeles etter eierbrøk). Styrets e-postadresse: frognerveien4@styremail.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	12138318867
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,95%
Restsaldo	821 066,87
Innfrielsesdato:	19.05.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 297,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	6 297,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	305,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 506,-
Annen formue:	26 633,-
Gjeld:	62 497,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	12138318867
Restsaldo:	57 474,68
Kapitalkostnader:	1 433,31

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 57 474,68,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mona Skaret, e-post: frognerveien4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5140
SAMEIET FROGNERVEIEN 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FROGNERVEIEN 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
13. mai 2025 kl. 19:00, Tjuvholmen Alle 3. 7 etasje. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte i sameiet Frognerveien 4
Årsmøtet avholdes tirsdag 13. mai kl. 19
Tjuvholmen Alle 3, 7 etg (i lokalene til BearingPoint AS)

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Beslutning om igangsetting av vindu- og balkongdørprosjekt i sameiet
8. Utskifting av callinganlegg i gården
9. Elbil ladere i bakgården
10. Pålegg om fjerning av gjenstander fra trappeoppganger - brannsikkerhet
11. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FROGNERVEIEN 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Forretningsfører Sverre Hermannstad velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport for 2024 årsmøte 20.03.2025.pdf
2. Årsregnskap 2024 u signeringsbevis.pdf
3. 4.6 Revisjonsberetning 2024 s 5140.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 56 000 med følgende fordeling:

- styreleder: 20 000 kr
- styremedlemmer (3): 12 000 kr

Honorarets størrelse foreslås økt, da det ikke lenger er rotasjonsordning på styrevervene. Det gjør at arbeidsbelastningen for de som påtar seg verv over flere år blir urimelig stor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 56 000

Sak 7

Beslutning om igangsetting av vindu- og balkongdørprosjekt i sameiet

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Se saksunderlag

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Beslutning om igangsetting av vindu- og balkongdørprosjekt i sameiet
- Mot Beslutning om igangsetting av vindu- og balkongdørprosjekt i sameiet

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet vedtar oppstart av felles vindu- og balkongdørprosjekt Alterntiv 1: Nye vinduer og balkongdører i henhold til byggets 1892-design

2. Sameiet vedtar oppstart av felles vindu og balkongdørprosjekt Alternativ 2: Oppgradering av dagens vinduer og balkongdører fra 1970/80-tallet med varme- og lydisolerende glass

Vedlegg

4. Endelig versjon Saksgrunnlag sak 7 Beslutning om igangsetting av vindu- og balkongdørprosjekt.pdf

---

Sak 8

Utskifting av callinganlegg i gården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Callinganlegget i gården har store mangler og bør repareres eller skiftes ut.

Styrets innstilling

Styret utreder ulike løsningsforslag med kostnadsestimater. Når vi kjenner omfanget vil styret legge prosjektet fram til beslutning for sameierne på vanlig måte, slik at vi får et fungerende callinganlegg.

Forslag til vedtak

Styret utreder ulike løsningsforslag med kostnadsestimater. Når vi kjenner omfanget vil styret legge prosjektet fram til beslutning for sameierne på vanlig måte

---

Sak 9

Elbil ladere i bakgården

Forslag fremmet av:
Jon Tipner

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ønske om å etablere elbillader eller elbilladere i bakgården.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å etablere elbillader eller elbilladere i bakgården, men ønsker bistand til å utrede løsningsforslag , da arbeidet med tiltak i vedlikeholdsplanen har høyest prioritet for øyeblikket.
Styret ber om bistand fra en av beboerne (f.eks. forslagsstiller) til å utrede løsningsforslag og innhente kostnadsestimater. Når omfang av prosjektet er kjent, legges prosjektet fram for sameierne for beslutning på vanlig måte.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Elbil ladere i bakgården
- Mot Elbil ladere i bakgården

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. At det hentes inn tilbud på forskjellige elbil lader løsninger i bakgården, for så å etablere den beste løsningen.

2. Styret samarbeider med forslagsstiller om å utrede løsningsforslag og innhente kostnadsestimater. Når omfang av prosjektet er kjent, legges prosjektet fram for sameierne for beslutning på vanlig måte.

Sak 10

Pålegg om fjerning av gjenstander fra trappeoppganger - brannsikkerhet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I tilstandsvurderingen fra 2024 ble det påpekt at gjenstander oppbevares i trappeoppganger og at dette har konsekvenser for brannsikkerheten. Styret har fått pålegg om å be sameiere om å fjerne disse gjenstandene. Dette gjelder blant annet skostativ, sko og blomsteroppsatser. Rømningsveier må være åpne og uten hinder for alle som potensielt må benytte trappeoppganger i forbindelse med brann- og røykutvikling, inkludert brannetaten som må komme seg frem. Når det gjelder barnevogner så har styret vurdert det slik, at disse ikke står i veien for rømningsveiene våre. Til tross for at det er en fare for at barnevogner kan benyttes til ildpåsettelse i trappeoppganger, så må det kunne være mulig for barnefamilier å bo i vår gård med praktisk tilgang til barnevogn. Videre så oppbevares det ikke barnevogner i trappeløpene som er brannsikre trappeløp; baktrappene ble i 2018 malt med brannsikker maling og dørene i baktrappene tilfredstiller kravene for brannsikkerhet.

Styrets innstilling

Styret ber om at alle løse eiendeler i fortrapper og baktrapper fjernes helt og holdent senest innen utgangen av juni 2025. Dette gjelder ikke barnevogn dersom den står parkert uten hinder for rømningsvei.

Forslag til vedtak

Alle løse eiendeler i fortrapper og baktrapper fjernes helt og holdent senest innen utgangen av juni 2025. Dette gjelder ikke barnevogn dersom den står parkert uten hinder for rømningsvei.

Sak 11

Valg av styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mona Skaret

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Endre Castberg
- Liv Hilde Lorentzen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Styrets sammensetning fra årsmøtet 20. mars til dags dato:

Styret

Leder	Mona Skaret	Frognerveien 4
Styremedlem	Endre Castberg	Frognerveien 4
Styremedlem	Liv Lorentzen	Arnebråtveien 143
Styremedlem	Liv Anne Greben	Frognerveien 4

Kontaktinformasjon til styret
Styret kan kontaktes på e-post frognerveien4@styrerommet.no eller telefon 930 87 706 (styreleder).Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Vibbo Sameiet Frognerveien 4 | Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Frognerveien 4
Sameiet består av 15 seksjoner.
Sameiet Frognerveien 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984005946, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
211 90

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Frognerveien 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
  Vår kontaktperson er Sverre Hermanstad.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
- Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det har vært avholdt 15 ordinære styremøter

Dugnad

- Sameiet hadde dugnad den 21. mai 2024. Det var godt oppmøte på dugnaden.

Løpende arbeid

- Oppfølging av vaktmester, renhold, søppel.
- Gjennomført tiltak for å bekjempe skadedyr i bakgård.
- Oppfølging av ansvar for sikkerhet, snø, varmekabler på tak, mm.
- Håndtere flere tilfeller av klager på nattestøy og feil bruk av fellesarealer.

Naboer:

- Dialog med naboer om asfaltering av bakgård
- Dialog med naboer om bekjempelse av skadedyr
- Håndtere nabovarsel fra Frognerveien 2

Prosjekter/vedlikehold

Styret jobber i tråd med vedlikeholdsplan fra 2024 basert på to tilstandsvurderinger av bygget gjennomført av IF og Huseierforeningen i 2024

- Gjennomført to tilstandsvurderinger og etablert vedlikeholdsplan for sameiet.
- Brannsikringstiltak i fellesarealer: Utskiftning av felles brannvarslingsanlegg i sameiet, montering av slukningsutstyr og merking i fellesareael.
- Befaringer av fasade med en rekke leverandører er gjennomført.
- Fasade bakgård: Første fase av utbedring gjennomført og de to parkeringsplassene som har vært stengt i flere år er nå gjenåpnet.
- Asfaltering av bakgård og oppmerking av parkeringsplasser gjennomført.
- Befaringer av tak og rens av takrenner gjennomført.
- Enkelt vedlikehold av takvindu i oppgang B er gjennomført
- Vindu- og balkongdørprosjektet: Har gjennomført en rekke befaringer og innhentet tilbud med ulike løsninger. Styret har deretter avklart omfang, utarbeidet detaljert gjennomføringsplan og en anbefalt kostnadsfordeling.
- Svingretning på bakdører snudd på grunn av brannsikkerhet, dørene pusset opp.
- Reparasjon og utskiftning av lamper og elektrisk installasjon i kjeller, loft, oppgang og bakgård.
- Mindre vedlikehold og flekkmaling i fortrapper gjennomført – rekkverk, dører, skiftet ut trappetrinn i oppgang B.
- Maling av baktrapper gjennomført.
- Støvsuging av kjeller.
- Murgrunning i kjeller.
- Gjennomført radonmåling.
- Kontrollert og rengjort overvannssluk i bakgård.
- Informasjon og oppfølging av ettermontasjer.

- Utført årlig HMS-kontroll.

Administrativt

- Dialog med jurist i OBOS vedr kostnadsfordeling av prosjekter i sameiet
- Avholdt beboermøte 14.05.2024 om vedlikeholdsprosjekter.
- Informasjon til beboerne om vedlikeholdsprosjekter, asfaltering i bakgården osv. på beboerportalen Vibbo.no.
- Ekstraordinært årsmøte 1.oktober 2024, avholdt på Teams.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som regnskapet viser i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frognerveien 4.

Lån
Sameiet Frognerveien 4 har lån i DNB ASA.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FROGNERVEIEN 4
ORG.NR. 984 005 946, KUNDENR. 5140

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 013 484	960 504	1 013 000	1 079 360
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 013 484**	**960 504**	**1 013 000**	**1 079 360**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 102	-3 102	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000
Revisjonshonorar	5	-10 197	-14 277	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-59 951	-55 696	-59 000	-62 000
Konsulenthonorar	6	-32 268	-16 006	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-428 411	-28 313	-31 000	-59 500
Forsikringer		-239 997	-209 942	-231 000	-264 000
Kommunale avgifter	8	-220 855	-187 348	-220 000	-251 825
Energi/fyring		-16 507	-19 842	-12 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-56 584	-53 488	-56 000	-58 000
Andre driftskostnader	9	-114 436	-106 690	-124 000	-128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 204 308**	**-716 703**	**-769 500**	**-880 325**
DRIFTSRESULTAT		**-190 824**	**243 801**	**243 500**	**199 035**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 362	11 443	0	0
Finanskostnader	11	-78 657	-79 330	-76 000	-66 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-74 295**	**-67 888**	**-76 000**	**-66 000**
ÅRSRESULTAT		**-265 120**	**175 914**	**167 500**	**133 035**
Overføringer:					
Udekket tap		-265 120	0		
Redusert udekket tap		0	175 914		

Transaction 09222115557540269096 Signed MS, LALG, LHL, EC

SAMEIET FROGNERVEIEN 4
ORG.NR. 984 005 946, KUNDENR. 5140

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 921	19 679
Forskuddsbetalte kostnader		60 184	182 106
Driftskonto OBOS-banken		424 939	825 438
SUM OMLØPSMIDLER		**488 043**	**1 027 223**
SUM EIENDELER		**488 043**	**1 027 223**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-514 859	-249 739
SUM EGENKAPITAL		**-514 859**	**-249 739**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	892 809	1 055 249
SUM LANGSIKTIG GJELD		**892 809**	**1 055 249**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 108	0
Leverandørgjeld		92 464	218 820
Påløpte renter		2 521	2 894
SUM KORTSIKTIG GJELD		**110 093**	**221 714**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**488 043**	**1 027 223**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Frognerveien 4

Mona Skaret Liv Anne Løkka Greben Liv Hilde Lorentzen

Endre Castberg

Transaction 09222115557540269096 Signed MS, LALG, LHL, EC

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 013 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 013 484**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 102
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 102**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 22 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 197.

Transaction 09222115557540269096 Signed MS, LALG, LHL, EC

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, advokatene i OBOS	-7 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
Andre konsulenthonorarer, Aktiva Takst AS	-23 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-32 268**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Moelven Modus AS	-155 689
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-155 689**
Drift/vedlikehold bygninger	-84 742
Drift/vedlikehold elektro	-19 784
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-146 248
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 500
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-905
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-428 411**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-151 354
Feieavgift	-2 992
Renovasjonsavgift	-66 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-220 855**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 425
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 583
Renhold ved firmaer	-89 969
Andre driftskostnader	-2 391
Andre kontorkostnader	-737
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 204
Øreavrunding	4
Tap på fordringer,	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-114 436**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter OBOS Banken	3 551
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	811
SUM FINANSINNTEKTER	**4 362**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-78 582

Transaction 09222115557540269096 Signed MS, LALG, LHL, EC

Renter på leverandørgjeld	-75
SUM FINANSKOSTNADER	**-78 657**

Transaction 09222115557540269096 Signed MS, LALG, LHL, EC

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Dnb Bank Asa
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 750 000	
Nedbetalt tidligere	694 752	
Nedbetalt i år	162 440	
		-892 809
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-892 809**

Transaction 09222115557540269096 Signed MS, LALG, LHL, EC

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FROGNERVEIEN 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FROGNERVEIEN 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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. 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5XXQL-TL78F-YSCJY-FY3GU-E3S44-HEB8W

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-02 11:33:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5XXQL-TL78F-YSCJY-FY3GU-E3S44-HEB8W

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Sak 7. Beslutning om igangsetting av vindu- og balkongdørprosjektet

Bakgrunn

På sameiets ekstraordinære årsmøte 06.12.2023, sak 6, ble det vedtatt at tidligere vedtak om utskiftning av vinduer og balkongdører settes på pause og gjenopptas etter tilstandsvurdering og utarbeidelse av vedlikeholdsplan for sameiet. I vedlikeholdsplanen utarbeidet i 2024, ble det pekt på to områder med betydelig vedlikeholdsbehov frem til 2031:

- Punkt 234: Vinduer i fellesområder og Vinduer og balkongdører - boliger
- Punkt 231: Utvendig kledning – puss/slamming (fasade)

Se vedlegg 1 for utdrag fra Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan fra 2024.

Om rekkefølgen for tiltak i vedlikeholdsplanen

Styret har fått en anbefaling fra fagfolk om å gjøre rehabiliteringen av fasaden *etter at* vindu-og balkongdørprosjektet er gjennomført.

Styret gjennomførte i 2024 et mindre vedlikeholdsprosjekt for lokal utbedring av de mest akutte skadene på fasaden mot bakgården, slik at vi igjen kunne benytte alle våre parkeringsplasser.

Styret ønsker å spre de store prosjektene i sameiet ut i tid, slik at ikke beboerne får store utgifter til renoveringsprosjekter i to påfølgende år, samt at arbeidsmengden til det sittende styret er overkommelig.

Vindu- og balkongdørprosjektet vil derfor etter planen gjennomføres høsten 2025 og fasaderehabiliteringen i perioden 2027-2029.

Prosessen med å innhente tilbud

Styret har i 2024 og 2025 gjennomført befaringer, prosjektering/omfangsberegning av arbeidet og forhandlinger med en rekke leverandører for å kunne legge fram en sak om oppstart av prosjektet.

Styret har per 1. mai 2025 hentet inn tilbud fra to ulike leverandører på vindu- og balkongdørsprosjektet, Vindusentreprenøren AS og Regnbuen AS.

Til tross for tett oppfølging av de andre leverandører, har styret ikke lykkes i å innhente ytterligere pristilbud. De to tilbudene vi har mottatt ligger under tidligere vedtatt økonomisk ramme for prosjektet. For å sikre framdrift i arbeidet legger derfor styret saken frem for årsmøte 2025 selv om det ikke foreligger et tredje pristilbud.

De to leverandørene har anbefalt og levert inn pristilbud på ulike løsningsforslag. Styret ber derfor årsmøtet om å ta stilling til to ulike alternativer for igangsetting av vindu- og balkongdør-prosjektet.

Styret ber årsmøtet å beslutte igangsetting av ett av to følgende alternativer, med tilhørende kostnadsrammer

1) Nye vinduer og balkongdører i henhold til byggets 1892-design, eller
2) Oppgradering av dagens vinduer og balkongdører fra 1970/80-tallet med varme- og lydisolerende glass

Sakens flertallskrav

- Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

- Styret har ingen enstemmig anbefaling i denne saken og ønsker en demokratisk avstemming over de to ulike alternativene.

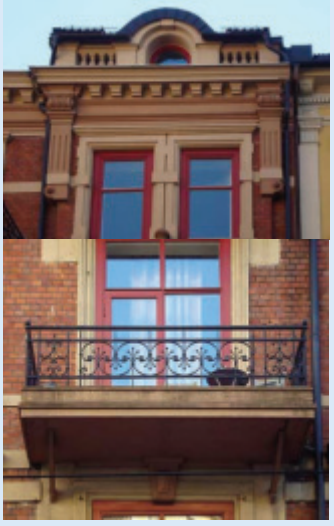
Følgende punkter gjelder kostnadsrammene for alternativ 1 og alternativ 2

1. **Fellesvinduene i trappeoppganger er ikke med i noen av alternativene**, da det er vurdert at levetiden til disse kan forlenges ved hjelp av utvendig overflatebehandling (planlagt gjennomført i 2025).
2. **Loftsleilighetene er ikke inkludert i noen av alternativene**, da de ikke omfattes av byantikvarens krav og har 10 år yngre vinduer enn resten av bygget med tilsvarende lengre forventet levetid før det er behov for utbedringer.
3. **Næringseiendommene i første etasje er kun inkludert med sine vinduer i bakgården i begge alternativer. Butikkvinduene foran er ikke inkludert.** Krav fra Byantikvaren utløser ulike behov for næringseiendommenes vinduer foran på bygget.
4. **Byantikvaren må inn i bildet ved endringer på fasaden**
5. **Begge alternativer gir mulighet for klimatilskudd** som følge av energieffektivitet.

Alternativ 1.
Nye vinduer og balkongdører i henhold til byggets 1892-design



Alternativ 2.
Oppgradering av dagens vinduer og balkongdører fra 1970/80-tallet med varme- og lydisolerende glass



Dette er inkludert	• **Seksjon 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13:** Nye vinduer og balkongdører i 1892-design. • **Seksjon 1, 2, 3, 4 kun mot bakgård:** Nye vinduer i 1892-design kun mot bakgård. • **Vinduer til bodene i baktrapper:** Nye eller istandsetting av vinduene som er fra 1892 • **Varme-og lydisolerende glass.** • **Egenskaper ved nye vinduer og balkongdører i 1892-design** o Vinduene vil ha en inndeling i fire. Balkongdørene vil ha en inndeling i 6, i henhold til den originale stilen for bygget. o Fall- og barnesikrede vinduer. o Nye innendørs dørkarmer med profil. o Det vil bli mulighet for balkongdør som svinger innover og dermed gir mer plass på balkongen. Det kan gi mindre fremtidige vær-slitasje spesielt i 4.etasje som ikke er under tak, samt bedre luftingsmuligheter på vinteren gjennom at de øverste vinduene kan åpnes. I dag er det kun balkongdøren som kan benyttes til lufting.	• **Seksjon 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13:** utskiftning av glassruter i samtlige vinduer og balkongdører, istandsetting, reparasjon og maling av karmer og balkongdører utendørs og innendørs. • **Seksjon 1, 2 ,3 ,4 kun mot bakgård:** utskiftning av glassruter i samtlige vinduer, istandsetting, reparasjon og maling av karmer utendørs og innendørs. Foringer og pyntelister. • **Vinduer til bodene i baktrapper**: istandsetting av vinduene som er fra 1892 • **Varme- og lydisolerende glass.**
Dette er ikke inkludert	• **Seksjon 1, 2, 3 og 4 butikkvinduer mot Frognerveien.** Krav fra Byantikvaren utløser ulike behov for næringseiendommenes vinduer foran på bygget. • **Seksjon 14 og 15** vinduer og balkongdører (10 år yngre vinduer enn resten av bygget og disse anses for å ha mer levetid før det er behov for vedlikehold). • **Fellesvinduene i trappeoppganger**. Det er vurdert at levetiden til disse kan forlenges ved hjelp av utvendig overflatebehandling (planlagt gjennomført i 2025) • **Takvindu i fortrapp B, allerede vedlikeholdt i 2024.**	• **Seksjon 1, 2, 3 og 4 butikkvinduer mot Frognerveien.** Krav fra Byantikvaren utløser ulike behov for næringseiendommenes vinduer foran på bygget. • **Seksjon 14 og 15** vinduer og balkong-dører (10 år yngre vinduer enn resten av bygget og disse anses for å ha mer levetid før det er behov for vedlikehold). • **Fellesvinduene i trappeoppganger.** Det er vurdert at levetiden til disse kan forlenges ved hjelp av utvendig overflatebehandling (planlagt gjennomført i 2025). • **Takvindu i fortrapp B, allerede vedlikeholdt i 2024.**

Kostnadsramme for prosjektet

På ordinært årsmøte 24.03.2022 ble det vedtatt en kostnadsramme for prosjektet for utskiftning av vinduer og balkongdører på maksimalt kr. 4.500.000.

Prosjektet er nå detaljprosjektert og estimert basert på de to innkomne tilbudene. Begge estimatet ligger innenfor tidligere vedtatte kostnadsramme. Se vedlegg 2 for detaljerte estimater og oversikt over hvor mange vinduer og dører som inngår i tilbudet per seksjon.

Estimert samlet kostnad for alternativene er vist i tabell 1, hvor kolonne 2 visert kostnader til materiell- og arbeider med vinduer og balkongdører i hver seksjon for hvert alternativ.

I tillegg tilkommer to påslag (felles kostnader) og ett fratrekk i begge alternativer(kolonne 3-5):

- Feilmargin/risikoavsetning på 10 % av estimerte kostnader
- Kostnader til byggeleder 250 000 kr (i tråd med vedtak fra e.o.årsmøte i desember 2023)
- Enøk-tilskudd (pga. vinduer/vindusglass med mindre varmetap) estimert til 150 000 kr

Tabell 1: Oversikt over estimerte kostnader per alternativ, inkludert felleskostnader

Alternativ	Estimater	Feilmargin 10%	Byggeleder	Klimatilskud	Totalt
Alternativ 1	kr 3 010 336	kr 301 034	kr 250 000	-kr 150 000	kr 3 411 370
Alternativ 2	kr 915 238	kr 91 524	kr 250 000	-kr 150 000	kr 1 106 762

Kostnadsfordeling

På ordinært årsmøte 24.03.2022 ble det vedtatt en kostnadsfordeling for vindu- og balkongdørprosjektet som bygget på prinsippet om at hver sameier betaler i tråd med omfanget av vinduer og dører som skal skiftes ut i enheten.

Med det prosjektomfanget som er detaljprosjektert og estimert, er fordelingsnøkkelen for hver enhet som angitt i tabell 2 under. Felleskostnadene i prosjektet vil også fordeles etter prosentvise fordeling som vist i tabellen.

Tabell 2 Beregningsnøkkel for fordeling av kostnader per seksjon

Seksjon	Eier	Beregnet andel
Seksjon 1+2	Malita AS v/ Liv Hilde Lorentzen & Pilar Iglesias	6,76 %
Seksjon 3+4	Ingeborg L. Dæhlin. Leietaker: Julie Josephine Essentials	5,55 %
Seksjon 5	Darius Morkunas & Gerda Karaliute	11,51 %
Seksjon 6	Z&Zeif	6,97 %
Seksjon 7	Mona Skaret & Magne Karlsen	10,75 %
Seksjon 8	Bente Kåring & Lene Kåring	11,51 %
Seksjon 9	Kirsten Johansen Rydne	6,97 %
Seksjon 10	Endre Castberg	10,75 %
Seksjon 11	Daniel Bjerke Thomassen & Roland Sjøstrand	11,51 %
Seksjon 12	Astrid Tipner & Jon Tipner	6,97 %
Seksjon 13	Gleb Greben & Liv Anne Greben	10,75 %
Seksjon 14	Eiystein Sandvik	0,00 %
Seksjon 15	Eivind Kråkstad & Liss Kristin Steinsbakk	0,00 %
Totalt		**100,0 %**

Dette gir følgende estimert kostnadsfordeling for henholdsvis alternativ 1 og alternativ 2.

Tabell 3 Kostnadsfordeling Alternativ 1 Full utskifting av vinduer og balkongdører

Seksjon	Sesjonsande	Overslag	Feilmargin 10%	Byggelede	Klimatilskud	Totalt
Seksjon 1+2	6,76 %	kr 203 363	kr 20 336	kr 16 889	kr -10 133,23	kr 230 455
Seksjon 3+4	5,55 %	kr 167 102	kr 16 710	kr 13 877	kr -8 326,42	kr 189 363
Seksjon 5	11,51 %	kr 346 491	kr 34 649	kr 28 775	kr -17 265,05	kr 392 650
Seksjon 6	6,97 %	kr 209 715	kr 20 972	kr 17 416	kr -10 449,75	kr 237 653
Seksjon 7	10,75 %	kr 323 751	kr 32 375	kr 26 887	kr -16 131,98	kr 366 881
Seksjon 8	11,51 %	kr 346 491	kr 34 649	kr 28 775	kr -17 265,05	kr 392 650
Seksjon 9	6,97 %	kr 209 715	kr 20 972	kr 17 416	kr -10 449,75	kr 237 653
Seksjon 10	10,75 %	kr 323 751	kr 32 375	kr 26 887	kr -16 131,98	kr 366 881
Seksjon 11	11,51 %	kr 346 491	kr 34 649	kr 28 775	kr -17 265,05	kr 392 650
Seksjon 12	6,97 %	kr 209 715	kr 20 972	kr 17 416	kr -10 449,75	kr 237 653
Seksjon 13	10,75 %	kr 323 751	kr 32 375	kr 26 887	kr -16 131,98	kr 366 881
Seksjon 14	0,00 %	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Seksjon 15	0,00 %	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Totalt	100,0 %	kr 3 010 336	kr 301 034	kr 250 000	kr -150 000	kr 3 411 370

Tabell 4 Kostnadsfordeling Alternativ 2 Bytte av glass og vedlikehold/reparasjon

Seksjon	Sesjonsande	Overslag	Feilmargin 10%	Byggelede	Klimatilskud	Totalt
Seksjon 1+2	6,76 %	kr 61 829	kr 6 183	kr 16 889	kr -10 133,23	kr 74 767
Seksjon 3+4	5,55 %	kr 50 804	kr 5 080	kr 13 877	kr -8 326,42	kr 61 436
Seksjon 5	11,51 %	kr 105 344	kr 10 534	kr 28 775	kr -17 265,05	kr 127 389
Seksjon 6	6,97 %	kr 63 760	kr 6 376	kr 17 416	kr -10 449,75	kr 77 103
Seksjon 7	10,75 %	kr 98 431	kr 9 843	kr 26 887	kr -16 131,98	kr 119 028
Seksjon 8	11,51 %	kr 105 344	kr 10 534	kr 28 775	kr -17 265,05	kr 127 389
Seksjon 9	6,97 %	kr 63 760	kr 6 376	kr 17 416	kr -10 449,75	kr 77 103
Seksjon 10	10,75 %	kr 98 431	kr 9 843	kr 26 887	kr -16 131,98	kr 119 028
Seksjon 11	11,51 %	kr 105 344	kr 10 534	kr 28 775	kr -17 265,05	kr 127 389
Seksjon 12	6,97 %	kr 63 760	kr 6 376	kr 17 416	kr -10 449,75	kr 77 103
Seksjon 13	10,75 %	kr 98 431	kr 9 843	kr 26 887	kr -16 131,98	kr 119 028
Seksjon 14	0,00 %	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Seksjon 15	0,00 %	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Totalt	100,0 %	kr 915 238	kr 91 524	kr 250 000	kr -150 000	kr 1 106 762

Finansiering av prosjektet

På ordinært årsmøte 24.03.2022 ble det vedtatt at prosjektet skal finansieres med kapitalinnhenting fra sameierne som anbefales videreført.

Andre finansieringsløsninger som oppbygging av kapital gjennom økte felleskostnader og opptak av felles lån i sameiet er vurdert

- Det blir for komplisert å forvalte og følge opp slike felles finansieringsløsninger så lenge fordelingsnøkkelen for kostnadene i prosjektet avviker fra sameiebrøken i grunnboka
- Det er heller ikke nok tid til å bygge opp tilstrekkelig kapital til å finansiere prosjektet ved å øke felleskostnadene i sameiet før planlagt oppstart i 2025.

For fremtidige prosjekter i sameiet kan andre finansieringsløsninger vurderes forutsatt at sameiebrøken i tråd med grunnboka benyttes som fordelingsnøkkel og/eller det er tilstrekkelig tid til å bygge opp sameiets egenkapital før prosjektoppstart.

Byantikvarens føringer og sakkyndig vurdering av vinduer i loftsleiligheter og butikkvinduer mot Frognerveien

Vårt bygg står oppført på gul liste hos Byantikvaren. Dagens design på vinduene er fra 1970/1980-tallet, og skal ikke videreføres. Dersom vi skifter ut vinduene i sin helhet følger det et krav om å gjeninnføre design fra 1892 på vinduer og balkongdører, med noen unntak;

Det er ikke et krav fra Byantikvaren om å skifte ut **butikkvinduene** mot Frognerveien, da disse vinduene har originalt design. Dersom det foreligger en sakkyndig vurdering av tilstanden på vinduene, er det tilstrekkelig å istandsette og vedlikeholde butikkvinduene mot Frognerveien. Seksjonseiere av butikkene har lagt fram slik dokumentasjon (se vedlegg 4).

Det er ikke krav fra Byantikvaren om å endre design på **vinduer og balkongdører i loftsetasjene**. Det er derfor mulig å ta objekter ut av fellesprosjektet, gitt at det foreligger en fagkyndig vurdering av tilstand på vinduer og balkongdører i loftsetasjene. Seksjonseiere i loftsetasjen har lagt fram slik dokumentasjon (se vedlegg 5).

Vedlegg 1: Utdrag fra tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan i 2024

234 Vinduer - Fellesområder

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene på fellesområder som kjellere og trapperom. Vinduene er med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling. Ingen kjente påkostninger

Vurdering

Vinduer har en teoretisk levetid på rundt 30-40 år. Enkelte av vinduene er antatt originale fra byggeår og utskifting må påregnes/planlegges. Det er registrert noe råteskader på opprinnelige trevinduer. Kontrollerte vinduer var vanskelige å åpne og lukke. Det er begrenset gjenværende brukstid. Vinduene har et generelt vedlikeholdsbehov, og utskiftning bør vurderes.

Tiltak / estimater:
Vinduene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og fordi resterende vinduer bør skiftes anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduene. Det er lagt til grunn 28 vinduer. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Estimatet baserer seg på utskiftning av vinduer i forbindelse med utskiftning av leilighetsvinduer.
650 000

Totalt: 650 000 kr

234 Vinduer

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene på fellesområder som kjellere og trapperom. Vinduene er med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling. Ingen kjente påkostninger

Vurdering

Vinduer har en teoretisk levetid på rundt 30-40 år. Enkelte av vinduene er antatt originale fra byggeår og utskifting må påregnes/planlegges. Det er registrert noe råteskader på opprinnelige trevinduer. Kontrollerte vinduer var vanskelige å åpne og lukke. Det er begrenset gjenværende brukstid. Vinduene har et generelt vedlikeholdsbehov, og utskiftning bør vurderes.

Tiltak / estimater:
Vinduene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og fordi resterende vinduer bør skiftes anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduene. Det er lagt til grunn 28 vinduer. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Estimatet baserer seg på anbefalte vindu.
650 000

Totalt: 650 000 kr

234 Vinduer / balkongdører - Boliger

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling. Kontrollerte vinduer/balkongdører var utført med to-lags glass merket produksjonsår 1982 og 1993. Ingen påkostninger registrert de senere år.

Vurdering

Det er opplyst at flere beboere har meldt om, og opplever vinduene og balkongdørene som trekkfulle og i dårlig forfatning. Det er stedvis registrert mindre råteskade på karm/ramme samt malingsavflassing/sprekkdannelser. Vinduene har et generelt vedlikeholdsbehov, og utskiftning bør vurderes. En utskiftning vil gi økt komfort samt besparelser på fyringsutgiftene i boligselskapet. Dersom man ikke ønsker å skifte vinduer i forbindelse med fasaderehabilitering bør vinduer overflatebehandles. Estimat for overfalte behandling: 230.000,-

Tiltak / estimater:
Vinduene/balkongdørene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer/balkongdører. Det er lagt til grunn 6 balkongdører og 95 vinduer. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte balkongdører/vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimatet baserer seg på anbefalte vindu/balkongdør.
1 716 960

Totalt: 1 716 960 kr

231 Utvendig kledning -Puss/slamming

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes deler av fasadene som er utført med pusset og malt tegl. Teglmurene er murt som klassisk masivmur/hullmur som var typisk konstruksjon på oppføringstidspunktet. Dette betyr at i tillegg til å være utvendig kledning fungerer muren som bærende veggkonstruksjon. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Det er et stort omfang av skader på fasadene. Det er registrert større og mindre skader på alle kontrollerte vegger og det må forventes store påkostninger i kommende periode. Kort fortalt er det registrert avflasset maling, delaminert/frostskadet teglstein, dype fuger og store risskader. Registrerte skader ved takrenner kan tyde på lekkasje på tak ved at vann trenger inn bak forkantbeslag og takrenne. Fasade mot bakgård som har størst behov for rehabilitering og vedlikehold.

Tiltak / estimater:
Det må påregnes påkostninger på fasadene og forholdet bør gis førsteprioritet fordi det er fare for nedfall av forblending. Tiltak gjelder ytterligere undersøkelser og kartlegging av skade og omfang på begge fasader innen 2025
30 000
Det anbefales omgående sikring av fasade mot bakgård. Det avsettes rundsum til sikring innen 2025.
50 000
Rehabilitering av fasader i løpet av 2-6 år. 3 638 250

Totalt: 3 718 250 kr

Vedlegg 2 Alternativ 1 Omfang av prosjektet etter detaljprosjektering og pristilbud fra Vindusentreprenøren AS

Tabellene under viser omfang (antall og typer av vinduer og dører som inngår) for de 5 ulike seksjonstypene i sameiet. Kostnadsestimatene i tabellene følger av pristilbud fra Vindusentreprenøren AS for Alternativ A: Nye vinduer og balkongdører i henhold til byggets 1892-design.

Prosjektets beregnede kostnadsfordelingsnøkkel (seksjonens andel av prosjektets totale kostnad i %) er vist nederst til høyre i hver tabell.



Seksjon 1+2		Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon eks. fellesarealer
V1	Stort (1134mm x 2116mm) m/2 speil (Stue)	kr 27 541	0	kr -
VD1	Lysåpning (1621mm x 2692mm) (Balkong)	kr 55 585	0	kr -
	Lydglass	kr 1 813	0	kr -
v1	Vindu (1520mm x 2045mm) m/2 speil (kjøkken oppg. B)	kr 30 809	0	kr -
v2	Vindu (1014mm x 1941mm) m/2 speil (soverom)	kr 28 111	0	kr -
v3	Smalt (680mm x 1973mm) m/2 speil (baderom)	kr 19 561	0	kr -
v4	Vindu (1143mm x 2050mm) m/2 speil (Master bedroom)	kr 28 643	0	kr -
v5	Svært smalt (265mm x 1665mm) m/2 speil (bygget inn)	kr 16 730	1	kr 16 730
v6	Vindu (1312mm x 1962mm) m/2 speil (Kortvegg liten parkering)	kr 30 000	1	kr 30 000
v7	Vindu (1219mm x 1961mm) m/2 speil (Hjørnet mot butikk p-område)	kr 30 000	2	kr 60 000
v8	Smalt (735mm x 1963mm) m/2 speil (Mot butikk p-område)	kr 22 000	2	kr 44 000
v9	Vindu (1094mm x 1910mm) m/2 speil (Kortvegg store parkering)	kr 28 000	0	kr -
	3-lags glass U-verdi 1,18	kr 3 246	1	kr 3 246
	Totalt			kr 153 976
	Totalt alle seksjoner eks. fellesarealer			kr 2 279 269
	Seksjonens beregnede andel			**6,76 %**

Seksjon 3+4		Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon eks. fellesarealer
V1	Stort (1134mm x 2116mm) m/2 speil (Stue)	kr 27 541	0	kr -
VD1	Lysåpning (1621mm x 2692mm) (Balkong)	kr 55 585	0	kr -
	Lydglass	kr 1 813	0	kr -
v1	Vindu (1520mm x 2045mm) m/2 speil (kjøkken oppg. B)	kr 30 809	1	kr 30 809
v2	Vindu (1014mm x 1941mm) m/2 speil (soverom)	kr 28 111	1	kr 28 111
v3	Smalt (680mm x 1973mm) m/2 speil (baderom)	kr 19 561	1	kr 19 561
v4	Vindu (1143mm x 2050mm) m/2 speil (Master bedroom)	kr 28 643	1	kr 28 643
v5	Svært smalt (265mm x 1665mm) m/2 speil (bygget inn)	kr 16 730	1	kr 16 730
v6	Vindu (1312mm x 1962mm) m/2 speil (Kortvegg liten parkering)	kr 30 000	0	kr -
v7	Vindu (1219mm x 1961mm) m/2 speil (Hjørnet mot butikk p-område)	kr 30 000	0	kr -
v8	Smalt (735mm x 1963mm) m/2 speil (Mot butikk p-område)	kr 22 000	0	kr -
v9	Vindu (1094mm x 1910mm) m/2 speil (Kortvegg store parkering)	kr 28 000	0	kr -
	3-lags glass U-verdi 1,18	kr 2 667	1	kr 2 667
	Totalt			kr 126 521
	Totalt alle seksjoner eks. fellesarealer			kr 2 279 269
	Seksjonens beregnede andel			**5,55 %**

Seksjon 5, 8 og 11		Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon eks. fellesarealer
V1	Stort (1134mm x 2116mm) m/2 speil (Stue)	kr 27 541	4	kr 110 164
VD1	Lysåpning (1621mm x 2692mm) (Balkong)	kr 55 585	1	kr 55 585
	Lydglass	kr 1 813	5	kr 9 066
v1	Vindu (1520mm x 2045mm) m/2 speil (kjøkken oppg. B)	kr 30 809	0	kr -
v2	Vindu (1014mm x 1941mm) m/2 speil (soverom)	kr 28 111	0	kr -
v3	Smalt (680mm x 1973mm) m/2 speil (baderom)	kr 19 561	0	kr -
v4	Vindu (1143mm x 2050mm) m/2 speil (Master bedroom)	kr 28 643	0	kr -
v5	Svært smalt (265mm x 1665mm) m/2 speil (bygget inn)	kr 16 730	0	kr -
v6	Vindu (1312mm x 1962mm) m/2 speil (Kortvegg liten parkering)	kr 30 000	1	kr 30 000
v7	Vindu (1219mm x 1961mm) m/2 speil (Hjørnet mot butikk p-område)	kr 30 000	1	kr 30 000
v8	Smalt (735mm x 1963mm) m/2 speil (Mot butikk p-område)	kr 22 000	1	kr 22 000
v9	Vindu (1094mm x 1910mm) m/2 speil (Kortvegg store parkering)	kr 28 000	0	kr -
	3-lags glass U-verdi 1,18	kr 5 530	1	kr 5 530
	Totalt			kr 262 345
	Totalt alle seksjoner eks. fellesarealer			kr 2 279 269
	Seksjonens beregnede andel			**11,51 %**

Seksjon 6, 9 og 12		Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon eks. fellesarealer
V1	Stort (1134mm x 2116mm) m/2 speil (Stue)	kr 27 541	2	kr 55 082
VD1	Lysåpning (1621mm x 2692mm) (Balkong)	kr 55 585	0	kr -
	Lydglass	kr 1 813	2	kr 3 626
v1	Vindu (1520mm x 2045mm) m/2 speil (kjøkken oppg. B)	kr 30 809	0	kr -
v2	Vindu (1014mm x 1941mm) m/2 speil (soverom)	kr 28 111	0	kr -
v3	Smalt (680mm x 1973mm) m/2 speil (baderom)	kr 19 561	0	kr -
v4	Vindu (1143mm x 2050mm) m/2 speil (Master bedroom)	kr 28 643	0	kr -
v5	Svært smalt (265mm x 1665mm) m/2 speil (bygget inn)	kr 16 730	1	kr 16 730
v6	Vindu (1312mm x 1962mm) m/2 speil (Kortvegg liten parkering)	kr 30 000	0	kr -
v7	Vindu (1219mm x 1961mm) m/2 speil (Hjørnet mot butikk p-område)	kr 30 000	1	kr 30 000
v8	Smalt (735mm x 1963mm) m/2 speil (Mot butikk p-område)	kr 22 000	1	kr 22 000
v9	Vindu (1094mm x 1910mm) m/2 speil (Kortvegg store parkering)	kr 28 000	1	kr 28 000
	3-lags glass U-verdi 1,18	kr 3 347	1	kr 3 347
	Totalt			kr 158 785
	Totalt alle seksjoner eks. fellesarealer			kr 2 279 269
	Seksjonens beregnede andel			**6,97 %**

Seksjon 7, 10 og 13		Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon eks. fellesarealer
V1	Stort (1134mm x 2116mm) m/2 speil (Stue)	kr 27 541	2	kr 55 082
VD1	Lysåpning (1621mm x 2692mm) (Balkong)	kr 55 585	1	kr 55 585
	Lydglass	kr 1 813	3	kr 5 439
v1	Vindu (1520mm x 2045mm) m/2 speil (kjøkken oppg. B)	kr 30 809	1	kr 30 809
v2	Vindu (1014mm x 1941mm) m/2 speil (soverom)	kr 28 111	1	kr 28 111
v3	Smalt (680mm x 1973mm) m/2 speil (baderom)	kr 19 561	1	kr 19 561
v4	Vindu (1143mm x 2050mm) m/2 speil (Master bedroom)	kr 28 643	1	kr 28 643
v5	Svært smalt (265mm x 1665mm) m/2 speil (bygget inn)	kr 16 730	1	kr 16 730
v6	Vindu (1312mm x 1962mm) m/2 speil (Kortvegg liten parkering)	kr 30 000	0	kr -
v7	Vindu (1219mm x 1961mm) m/2 speil (Hjørnet mot butikk p-område)	kr 30 000	0	kr -
v8	Smalt (735mm x 1963mm) m/2 speil (Mot butikk p-område)	kr 22 000	0	kr -
v9	Vindu (1094mm x 1910mm) m/2 speil (Kortvegg store parkering)	kr 28 000	0	kr -
	3-lags glass U-verdi 1,18	kr 5 167	1	kr 5 167
	Totalt			kr 245 127
	Totalt alle seksjoner eks. fellesarealer			kr 2 279 269
	Seksjonens beregnede andel			**10,75 %**

Vedlegg 3 Alternativ 2 Omfang av prosjektet basert på detaljestimering og tilbud fra Regnbuen AS

Beregningene under er hentet fra pristilbudet fra Regnbuen AS for alternativ 2: Oppgradering av dagens vinduer og balkongdører fra 1970/80-tallet med varme- og lydisolerende glass

Antall vinduer og dører som er omfattet per seksjon er det samme som for alternativ 1.

Vindukode	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Totalt
Leiligheter				
V1	Stort (1134mm x 2116mm) m/2 speil (Stue)	24	kr 3 200	kr 76 800
VD1	Lysåpning (1621mm x 2692mm) (Balkong)	6	kr 3 200	kr 19 200
v1	Vindu (1520mm x 2045mm) m/2 speil (kjøkken oppg. B)	4	kr 2 900	kr 11 600
v2	Vindu (1014mm x 1941mm) m/2 speil (soverom)	4	kr 2 400	kr 9 600
v3	Smalt (680mm x 1973mm) m/2 speil (baderom)	4	kr 2 000	kr 8 000
v4	Vindu (1143mm x 2050mm) m/2 speil (Master bedroom)	4	kr 2 900	kr 11 600
v5	Svært smalt (265mm x 1665mm) m/2 speil (bygget inn)	8	kr 2 000	kr 16 000
v6	Vindu (1312mm x 1962mm) m/2 speil (Kortvegg liten parkering)	4	kr 2 700	kr 10 800
v7	Vindu (1219mm x 1961mm) m/2 speil (Hjørnet mot butikk p-område)	8	kr 2 700	kr 21 600
v8	Smalt (735mm x 1963mm) m/2 speil (Mot butikk p-område)	8	kr 2 000	kr 16 000
v9	Vindu (1094mm x 1910mm) m/2 speil (Kortvegg store parkering)	3	kr 2 400	kr 7 200
Totalt		122		kr 379 400
	Bytte av glass, budsjett + 10 % adm iflg vedlegg			405890
	Snekkerarbeider; Bytte av lister som er råtne og dårlige.			
	fast pris kr 4500,00 pr vindue eks mva.			
	Anbefaler at dette gjøres på timer a kr 725,00 eks mva pr time p materialer			
	og lift.			
	Liftleie avregnes iht forbruk pr dag. Antatt dager er 30	30	2100	63000
	Frakt tur / retur	1	7000	7000
	Gateleie tilkommer etter ppf			
	Rigg tilkommer med 7% av totalsum			59870
	Totalt eks mva budsjett.			**kr 915 160**

Vedlegg 4 Sakkyndig vurdering av tilstanden på butikkvinduer front, seksjon 01 + 02

Fwd: Tilbud - Tilbudsnr. - 404481 - Oslo Glass & Vindu AS

L

Fra Liv Hilde Lorentzen
Til frognerveien4@styrerommet.no

2 vedlegg er inkludert i denne e-posten

Hei,

Viser til befaring i Frognerveien 4.
Vedlagt tilbud på uskifting av ikke energiglass til 2 lags enegiglasss.
Tilbudet er ferdig montert med nedfusing av eksisterende listverk, for å holde dette så orginalt som mulig.
Håper tilbudet er av interesse, og ta gjerne kontakt om du trenger ytterligere informasjon.

Vi kan ikke gjøre det samme med resterende vinduer, da det dessverre ikke er plass til tykkere glass i de orginale rammene.

Etter befaring av orginale butikkvinduer, så er min konklusjon.
Visuelt ser disse ut til å være av veldig god kvalitet, og ser orginale ut.
Vinduene kan trenge ny overflatebehandling. Slipe og male er min anbefaling.
Treverket later ikke til å ha noe form for råteskader el. Lignende.
Jeg gjorde trykktest og lett banketest. Disse er nok i utmerket kondisjon.
Får å få bedre sjekk av treverket, må det åpnes. Noe jeg ikke ser grunn til å gjøre i dette tilfelle.

Håper teksten er grei og forståelig

Ha en fin dag!

Med hilsen
Kjetil Holmen
22 08 17 80 / 91 76 37 46
kjetil.holmen@osloglass.no www.osloglass.no

Oslo Glass & Vindu AS
Smalvollveien 63 0667 Oslo

BILGLASS

StartBANK

Vedlegg 5 Sakkyndig vurdering av tilstanden på vinduer og balkongdører i loftsleilighet seksjon 14

Styret venter på skriftlig bekreftelse/dokumentasjon fra seksjonseier

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 5140 **Selskapsnavn:** SAMEIET FROGNERVEIEN 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

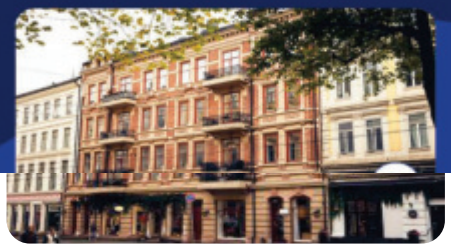
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Sameiet Frognerveien 4

Frognerveien 4, Oslo

Korrigert kostnadsfordeling sak 7 Årsmøte 2025

Tirsdag 13. mai kl. 15-17

Tjuvholmen Alle 3, 7. etg



Sak 7 Beslutning om igangsetting av vindu- og balkongdørprosjekt i sameiet

Bakgrunn

- Arbeidet med prosjektet har pågått siden 2021
- Årsmøte i mai 2022: Vedtak om oppstart av prosjektet
- E.o. årsmøte i desember 2023: Prosjektet satt på pause og gjenopptas etter at tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan for sameiet er utarbeidet
- Vedlikeholdsplan fra 2024
  - Behov for tiltak på X områder (estimert samlet kostnadsramme ca. 10 mill NOK)
  - Peker på to områder med betydelig vedlikeholdsbehov fram mot 2031:
    - Punkt 234: Vinduer i fellesområder og Vinduer og balkongdører - boliger (estimert til 4 mill NOK)
    - Punkt 231: Utvendig kledning – puss/slamming fasade (estimert til X mill NOK)



Byantikvarens føringer

- Vårt bygg står oppført på gul liste hos Byantikvaren
- Byantikvaren må derfor involveres ved alle endringer på fasaden
- Dagens design på vinduene er fra 1970/1980-tallet, og skal ikke videreføres når vinduene skiftes ut
- Dersom vi skifter ut vinduene i sin helhet (alt 1) skal design fra 1892 gjeninnføres på alle vinduer og balkongdører, med noen unntak:
  - Butikkvinduene mot Frognerveien har originalt design og må ikke skiftes. Disse vinduene i seksjon 1+2 og 3+4 er tatt ut av fellesprosjektet (nødvendig vedlikehold skal ivaretas av seksjonseier)
  - Det er ikke krav fra Byantikvaren om å endre design på vinduer og balkongdører i loftsetasjen. Vinduene i seksjon 14 og 15 er av nyere dato og er tatt ut av fellesprosjektet (nødvendig vedlikehold ivaretas skal av seksjonseier)



Endelig omfang av prosjektet

1. **Fellesvinduene i trappeoppganger er ikke med i noen av alternativene**, da det er vurdert at levetiden til disse kan forlenges ved hjelp av utvendig overflatebehandling (planlagt gjennomført i 2025).
2. **Loftsleilighetene er ikke inkludert i noen av alternativene**, da de ikke omfattes av byantikvarens krav og har 10 år yngre vinduer enn resten av bygget med tilsvarende lengre forventet levetid før det er behov for utbedringer.
3. **Næringseiendommene i første etasje er kun inkludert med sine vinduer i bakgården i begge alternativer. Butikkvinduene foran er ikke inkludert.** Krav fra Byantikvaren utløser ulike behov for næringseiendommenes vinduer foran på bygget.
4. **Begge alternativer gir mulighet for klimatilskudd** som følge av energieffektivitet.
5. **Byantikvaren må involveres ved alle endringer på fasaden**



Prosessen med å innhente tilbud

- Omfattende arbeid med befaring, detaljprosjektering og forhandlinger med i alt 5 ulike leverandører siden oktober 2024
- Leverandørene har gitt ulike løsningsforslag og anbefalinger underveis
- Styret har lyktes å få inn tilbud fra 2 leverandører
  - Regnbuen AS
  - Vindusentreprenøren AS
- De to tilbudene ligger begge under tidligere vedtatt økonomisk ramme for prosjektet

Konklusjon:

Styret ber årsmøtet om å ta stilling til to ulike alternativer for igangsetting av sameiets vindu- og balkongdør-prosjekt på årsmøtet 2025



Slik er kostnadsestimatene bygget opp

Detaljprosjektering for 5 ulike seksjonstyper
Tilbud (kostnadsestimater) fra leverandør

Påslag
- Feilmargin/risikoavsetning 10 %
- Byggeledelse 250 000 kr

Fratrekk
- Klimatilskudd 150 000

		Seksjon 1+2			Seksjon 3+4			Seksjon 6, 9, 12			Seksjon 7, 10, 13			Seksjon 5, 8, 11		
		Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon	Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon	Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon	Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon	Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon
V1	Stort (1134mm x 2116mm) m/2 speil (Stue)	kr 27 541	0	kr -			-			-			-			55 082
VD1	Lysåpning (1621mm x 2692mm) (Balkong)	kr 55 585	0	kr -			-			7 252			110 164			55 585
	Lydglass	kr 1 813	0	kr -			-			-			-			5 439
v1	Vindu (1520mm x 2045mm) m/2 speil (kjøkken oppg. B)	kr 30 809	0	kr -			-			30 809			-			30 809
v2	Vindu (1014mm x 1941mm) m/2 speil (soverom)	kr 28 111	0	kr -			-			28 111			-			28 111
v3	Smalt (680mm x 1973mm) m/2 speil (baderom)	kr 19 561	0	kr -			-			19 561			-			19 561
v4	Vindu (1143mm x 2050mm) m/2 speil (Master bedroom)	kr 28 643	0	kr -			-			28 643			16 730			28 643
v5	Svært smalt (265mm x 1665mm) m/2 speil (bygget inn)	kr 16 730	1	kr 16 730			-			16 730			-			16 730
v6	Vindu (1312mm x 1962mm) m/2 speil (Kortvegg liten parkering)	kr 30 000	1	kr 30 000			-			-			30 000			30 000
v7	Vindu (1219mm x 1961mm) m/2 speil (Hjørnet mot butikk p-område)	kr 30 000	2	kr 60 000			-			-			22 000			22 000
v8	Smalt (735mm x 1963mm) m/2 speil (Mot butikk p-område)	kr 22 000	2	kr 44 000			-			-			28 000			-
v9	Vindu (1094mm x 1910mm) m/2 speil (Kortvegg store parkering)	kr 28 000	0	kr -			-			2 667			4 611			-
	3-lags glass U-verdi 1,18	kr 3 246	1	kr 3 246			-			126 521			218 757			4 266
	Totalt			kr 153 976			-			2 279 269			2 279 269			202 372
	Totalt alle seksjoner eks. fellesarealer			kr 2 279 269			-			5,55 %			9,60 %			2 279 269
	Seksjonens beregnede andel			**6,76 %**			-			-			-			**8,88 %**

	Estimat fra leverandør	Feilmargin 10 %	Byggeleder	Klimatilskudd	Totalt
Alternativ 1	kr 3 010 336	kr 301 034	kr 250 000	-kr 150 000	kr 3 411 370
Alternativ 2	kr 915 238	kr 91 524	kr 250 000	-kr 150 000	kr 1 106 762



NB! Korrigert

Kostnadsfordeling mellom sameierne

Seksjon	Eier	Beregnet andel (korrigert)	Beregnet andel (utsendt)
Seksjon 1+2	Malita AS v/ Liv Hilde Lorentzen & Pilar Iglesias	**6,76 %**	6,76 %
Seksjon 3+4	Ingeborg L. Dæhlin. Leietaker: Julie Josephine Essentials	**5,55 %**	5,55 %
Seksjon 5	Darius Morkunas & Gerda Karaliute	**8,88 %**	11,51 %
Seksjon 6	Z&Zeif	**9,60 %**	6,97 %
Seksjon 7	Mona Skaret & Magne Karlsen	**10,75 %**	10,75 %
Seksjon 8	Bente Kåring & Lene Kåring	**8,88 %**	11,51 %
Seksjon 9	Kirsten Johansen Rydne	**9,60 %**	6,97 %
Seksjon 10	Endre Castberg	**10,75 %**	10,75 %
Seksjon 11	Daniel Bjerke Thomassen & Roland Sjøstrand	**8,88 %**	11,51 %
Seksjon 12	Astrid Tipner & Jon Tipner	**9,60 %**	6,97 %
Seksjon 13	Gleb Greben & Liv Anne Greben	**10,75 %**	10,75 %
Seksjon 14	Eiystein Sandvik	**0 %**	0 %
Seksjon 15	Eivind Kråkstad & Liss Kristin Steinsbakk	**0 %**	0 %
Totalt		**100 %**	100,0 %



Om rekkefølgen på prosjekter i vedlikeholdsplanen

Styret anbefaler å spre de store vedlikeholdsprosjektene ut i tid for å:

- Unngå at beboerne får store utgifter til renovering to påfølgende år
- Gi en overkommelig arbeidsmengde for det til en hver tid sittende styret

- Rehabilitering av fasaden bør gjøres etter vindu- og balkongdørprosjektet er gjennomført (anbefaling fra flere leverandører/fagmiljø)
- Lokal utbedring av fasaden bak gjennomført i 2024 for å kunne gjenåpne stengte parkeringsplasser

Konklusjon:

- Vindu- og balkongdørprosjektet vil etter planen gjennomføres høsten 2025
- Fasaderehabiliteringen vil etter planen gjennomføres i perioden 2027-2029.

Finansiering

På ordinært årsmøte 24.03.2022 ble det vedtatt at prosjektet skal finansieres med kapitalinnhenting fra sameierne

- Styret anbefaler å videreføre modellen for vindu- og balkongdørsprosjektet

Andre finansieringsløsninger er vurdert

- Det blir for komplisert å forvalte felles finansieringsløsninger (som f.eks. økte felleskostnader, eller opptak av felles lån), all den tid fordelingsnøkkelen for prosjektet avviker fra sameiebrøken i grunnboka
- Andre løsninger kan vurderes for fremtidige prosjekter hvis sameiebrøk benyttes og det er tilstrekkelig tid til å bygge opp egenkapital før prosjektoppstart



Alternativ 1
Nye vinduer og balkongdører i henhold til byggets 1892-design

Hva er inkludert i alternativ 1

Seksjon 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13:

- Nye vinduer og balkongdører i 1892-design.

Seksjon 1, 2, 3, 4 kun mot bakgård:

- Nye vinduer i 1892-design kun mot bakgård.

Vinduer til bodene i baktrapper:

- Nye eller istandsetting av vinduene som er fra 1892

Varme-og lydisolerende glass

Egenskaper ved nye vinduer og balkongdører i 1892-design

- Vinduene vil ha en inndeling i fire. Balkongdørene vil ha en inndeling i 6, i henhold til den originale stilen for bygget.
- Fall- og barnesikrede vinduer.
- Nye innendørs dørkarmer med profil.
- Det vil bli mulighet for balkongdør som svinger innover og dermed gir mer plass på balkongen. Det kan gi mindre fremtidige vær-slitasje spesielt i 4.etasje som ikke er under tak, samt bedre luftingsmuligheter på vinteren gjennom at de øverste vinduene kan åpnes. I dag er det kun balkongdøren som kan benyttes til lufting.



NB! Korrigert

Kostnadsestimat (samlet og per seksjon) alternativ 1

Alternativ 1	Sesjonsandel	Overslag	Feilmargin 10%	Byggeleder	Klimatilskudd	Totalt
Seksjon 1+2	6,76 %	kr 203 363	kr 20 336	kr 16 889	kr -10 133,23	**kr 230 455**
Seksjon 3+4	5,55 %	kr 167 102	kr 16 710	kr 13 877	kr -8 326,42	**kr 189 363**
Seksjon 5	8,88 %	kr 267 282	kr 26 728	kr 22 197	kr -13 318,23	**kr 302 889**
Seksjon 6	9,60 %	kr 288 923	kr 28 892	kr 23 994	kr -14 396,57	**kr 327 414**
Seksjon 7	10,75 %	kr 323 751	kr 32 375	kr 26 887	kr -16 131,98	**kr 366 881**
Seksjon 8	8,88 %	kr 267 282	kr 26 728	kr 22 197	kr -13 318,23	**kr 302 889**
Seksjon 9	9,60 %	kr 288 923	kr 28 892	kr 23 994	kr -14 396,57	**kr 327 414**
Seksjon 10	10,75 %	kr 323 751	kr 32 375	kr 26 887	kr -16 131,98	**kr 366 881**
Seksjon 11	8,88 %	kr 267 282	kr 26 728	kr 22 197	kr -13 318,23	**kr 302 889**
Seksjon 12	9,60 %	kr 288 923	kr 28 892	kr 23 994	kr -14 396,57	**kr 327 414**
Seksjon 13	10,75 %	kr 323 751	kr 32 375	kr 26 887	kr -16 131,98	**kr 366 881**
Seksjon 14	0,00 %	kr -	kr -	kr -	kr -	**kr -**
Seksjon 15	0,00 %	kr -	kr -	kr -	kr -	**kr -**
Totalt	**100,0 %**	**kr 3 010 336**	**kr 301 034**	**kr 250 000**	**kr -150 000**	**kr 3 411 370**



Alternativ 2
Oppgradering av dagens vinduer og balkongdører fra 1970/80-tallet med varme- og lydisolerende glass

Hva er inkludert i alternativ 2

Seksjon 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13:

- utskiftning av glassruter i samtlige vinduer og balkongdører, istandsetting, reparasjon og maling av karmer og balkongdører utendørs og innendørs.

Seksjon 1, 2 ,3 ,4 kun mot bakgård:

- utskiftning av glassruter i samtlige vinduer, istandsetting, reparasjon og maling av karmer utendørs og innendørs. Foringer og pyntelister.

Vinduer til bodene i baktrapper:

- istandsetting av vinduene som er fra 1892

Varme- og lydisolerende glass



Sameiet Frognerveien 4

Frognerveien 4, Oslo

NB! Korrigert

Kostnadsestimat (samlet og per seksjon) alternativ 2

Alternativ 2	Overslag	Feilmargin 10%	Byggeleder	Klimatilskudd	Totalt	Totalt
Seksjon 1+2	kr 61 829	kr 6 183	kr 16 889	kr -10 133	kr 74 767,00	**kr 87 706**
Seksjon 3+4	kr 50 804	kr 5 080	kr 13 877	kr -8 326	kr 61 436,00	**kr 72 067**
Seksjon 5	kr 81 262	kr 8 126	kr 22 197	kr -13 318	kr 98 267,00	**kr 115 272**
Seksjon 6	kr 87 842	kr 8 784	kr 23 994	kr -14 397	kr 106 224,00	**kr 124 605**
Seksjon 7	kr 98 431	kr 9 843	kr 26 887	kr -16 132	kr 119 028,00	**kr 139 626**
Seksjon 8	kr 81 262	kr 8 126	kr 22 197	kr -13 318	kr 98 267,00	**kr 115 272**
Seksjon 9	kr 87 842	kr 8 784	kr 23 994	kr -14 397	kr 106 224,00	**kr 124 605**
Seksjon 10	kr 98 431	kr 9 843	kr 26 887	kr -16 132	kr 119 028,00	**kr 139 626**
Seksjon 11	kr 81 262	kr 8 126	kr 22 197	kr -13 318	kr 98 267,00	**kr 115 272**
Seksjon 12	kr 87 842	kr 8 784	kr 23 994	kr -14 397	kr 106 224,00	**kr 124 605**
Seksjon 13	kr 98 431	kr 9 843	kr 26 887	kr -16 132	kr 119 028,00	**kr 139 626**
Seksjon 14	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	**kr -**
Seksjon 15	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	**kr -**
Totalt	**915 238**	**kr 91 524**	**kr 250 000**	**kr -150 000**	**kr 1 106 762**	**kr 1 298 282**

Vedlegg

Beregning av omfang per seksjonstype



Grunnlag for beregning av andel (seksjon 1+2)

Seksjon 1+2		Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon
V1	Stort (1134mm x 2116mm) m/2 speil (Stue)	kr 27 541	0	kr -
VD1	Lysåpning (1621mm x 2692mm) (Balkong)	kr 55 585	0	kr -
	Lydglass	kr 1 813	0	kr -
v1	Vindu (1520mm x 2045mm) m/2 speil (kjøkken oppg. B)	kr 30 809	0	kr -
v2	Vindu (1014mm x 1941mm) m/2 speil (soverom)	kr 28 111	0	kr -
v3	Smalt (680mm x 1973mm) m/2 speil (baderom)	kr 19 561	0	kr -
v4	Vindu (1143mm x 2050mm) m/2 speil (Master bedroom)	kr 28 643	0	kr -
v5	Svært smalt (265mm x 1665mm) m/2 speil (bygget inn)	kr 16 730	1	kr 16 730
v6	Vindu (1312mm x 1962mm) m/2 speil (Kortvegg liten parkering)	kr 30 000	1	kr 30 000
v7	Vindu (1219mm x 1961mm) m/2 speil (Hjørnet mot butikk p-område)	kr 30 000	2	kr 60 000
v8	Smalt (735mm x 1963mm) m/2 speil (Mot butikk p-område)	kr 22 000	2	kr 44 000
v9	Vindu (1094mm x 1910mm) m/2 speil (Kortvegg store parkering)	kr 28 000	0	kr -
	3-lags glass U-verdi 1,18	kr 3 246	1	kr 3 246
	Totalt			kr 153 976
	Totalt alle seksjoner eks. fellesarealer			kr 2 279 269
	Seksjonens beregnede andel			**6,76 %**



Grunnlag for beregning av andel (seksjon 3+4)

Seksjon 3+4		Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon
V1	Stort (1134mm x 2116mm) m/2 speil (Stue)	kr 27 541	0	kr -
VD1	Lysåpning (1621mm x 2692mm) (Balkong)	kr 55 585	0	kr -
	Lydglass	kr 1 813	0	kr -
v1	Vindu (1520mm x 2045mm) m/2 speil (kjøkken oppg. B)	kr 30 809	1	kr 30 809
v2	Vindu (1014mm x 1941mm) m/2 speil (soverom)	kr 28 111	1	kr 28 111
v3	Smalt (680mm x 1973mm) m/2 speil (baderom)	kr 19 561	1	kr 19 561
v4	Vindu (1143mm x 2050mm) m/2 speil (Master bedroom)	kr 28 643	1	kr 28 643
v5	Svært smalt (265mm x 1665mm) m/2 speil (bygget inn)	kr 16 730	1	kr 16 730
v6	Vindu (1312mm x 1962mm) m/2 speil (Kortvegg liten parkering)	kr 30 000	0	kr -
v7	Vindu (1219mm x 1961mm) m/2 speil (Hjørnet mot butikk p-område)	kr 30 000	0	kr -
v8	Smalt (735mm x 1963mm) m/2 speil (Mot butikk p-område)	kr 22 000	0	kr -
v9	Vindu (1094mm x 1910mm) m/2 speil (Kortvegg store parkering)	kr 28 000	0	kr -
	3-lags glass U-verdi 1,18	kr 2 667	1	kr 2 667
	Totalt			kr 126 521
	Totalt alle seksjoner eks. fellesarealer			kr 2 279 269
	Seksjonens beregnede andel			**5,55 %**



NB! Korrigert

Grunnlag for beregning av andel (seksjon 5,8,11)

Seksjon 5, 8, 11		Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon
V1	Stort (1134mm x 2116mm) m/2 speil (Stue)	kr 27 541	2	kr 55 082
VD1	Lysåpning (1621mm x 2692mm) (Balkong)	kr 55 585	1	kr 55 585
	Lydglass	kr 1 813	3	kr 5 439
v1	Vindu (1520mm x 2045mm) m/2 speil (kjøkken oppg. B)	kr 30 809	0	kr -
v2	Vindu (1014mm x 1941mm) m/2 speil (soverom)	kr 28 111	0	kr -
v3	Smalt (680mm x 1973mm) m/2 speil (baderom)	kr 19 561	0	kr -
v4	Vindu (1143mm x 2050mm) m/2 speil (Master bedroom)	kr 28 643	0	kr -
v5	Svært smalt (265mm x 1665mm) m/2 speil (bygget inn)	kr 16 730	0	kr -
v6	Vindu (1312mm x 1962mm) m/2 speil (Kortvegg liten parkering)	kr 30 000	1	kr 30 000
v7	Vindu (1219mm x 1961mm) m/2 speil (Hjørnet mot butikk p-område)	kr 30 000	1	kr 30 000
v8	Smalt (735mm x 1963mm) m/2 speil (Mot butikk p-område)	kr 22 000	1	kr 22 000
v9	Vindu (1094mm x 1910mm) m/2 speil (Kortvegg store parkering)	kr 28 000	0	kr -
	3-lags glass U-verdi 1,18	kr 4 266	1	kr 4 266
	Totalt			kr 202 372
	Totalt alle seksjoner eks. fellesarealer			kr 2 279 269
	Seksjonens beregnede andel			**8,88 %**



NB! Korrigert

Grunnlag for beregning av andel (seksjon 6,9,12)

Seksjon 6, 9, 12		Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon
V1	Stort (1134mm x 2116mm) m/2 speil (Stue)	kr 27 541	4	kr 110 164
VD1	Lysåpning (1621mm x 2692mm) (Balkong)	kr 55 585	0	kr -
	Lydglass	kr 1 813	4	kr 7 252
v1	Vindu (1520mm x 2045mm) m/2 speil (kjøkken oppg. B)	kr 30 809	0	kr -
v2	Vindu (1014mm x 1941mm) m/2 speil (soverom)	kr 28 111	0	kr -
v3	Smalt (680mm x 1973mm) m/2 speil (baderom)	kr 19 561	0	kr -
v4	Vindu (1143mm x 2050mm) m/2 speil (Master bedroom)	kr 28 643	0	kr -
v5	Svært smalt (265mm x 1665mm) m/2 speil (bygget inn)	kr 16 730	1	kr 16 730
v6	Vindu (1312mm x 1962mm) m/2 speil (Kortvegg liten parkering)	kr 30 000	0	kr -
v7	Vindu (1219mm x 1961mm) m/2 speil (Hjørnet mot butikk p-område)	kr 30 000	1	kr 30 000
v8	Smalt (735mm x 1963mm) m/2 speil (Mot butikk p-område)	kr 22 000	1	kr 22 000
v9	Vindu (1094mm x 1910mm) m/2 speil (Kortvegg store parkering)	kr 28 000	1	kr 28 000
	3-lags glass U-verdi 1,18	kr 4 611	1	kr 4 611
	Totalt			kr 218 757
	Totalt alle seksjoner eks. fellesarealer			kr 2 279 269
	Seksjonens beregnede andel			**9,60 %**



Grunnlag for beregning av andel (seksjon 7,10,13)

Seksjon 7, 10, 13		Kostnad	Antall	Totalt pr. seksjon
V1	Stort (1134mm x 2116mm) m/2 speil (Stue)	kr 27 541	2	kr 55 082
VD1	Lysåpning (1621mm x 2692mm) (Balkong)	kr 55 585	1	kr 55 585
	Lydglass	kr 1 813	3	kr 5 439
v1	Vindu (1520mm x 2045mm) m/2 speil (kjøkken oppg. B)	kr 30 809	1	kr 30 809
v2	Vindu (1014mm x 1941mm) m/2 speil (soverom)	kr 28 111	1	kr 28 111
v3	Smalt (680mm x 1973mm) m/2 speil (baderom)	kr 19 561	1	kr 19 561
v4	Vindu (1143mm x 2050mm) m/2 speil (Master bedroom)	kr 28 643	1	kr 28 643
v5	Svært smalt (265mm x 1665mm) m/2 speil (bygget inn)	kr 16 730	1	kr 16 730
v6	Vindu (1312mm x 1962mm) m/2 speil (Kortvegg liten parkering)	kr 30 000	0	kr -
v7	Vindu (1219mm x 1961mm) m/2 speil (Hjørnet mot butikk p-område)	kr 30 000	0	kr -
v8	Smalt (735mm x 1963mm) m/2 speil (Mot butikk p-område)	kr 22 000	0	kr -
v9	Vindu (1094mm x 1910mm) m/2 speil (Kortvegg store parkering)	kr 28 000	0	kr -
	3-lags glass U-verdi 1,18	kr 5 167	1	kr 5 167
	Totalt			kr 245 127
	Totalt alle seksjoner eks. fellesarealer			kr 2 279 269
	Seksjonens beregnede andel			**10,75 %**

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Frognerveien 4

Organisasjonsnummer: 984005946
Møtet ble avholdt 25. april kl. 17:30, Arbins gate 4, 6. etg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder ble foreslått som møteleder.
>
> **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Hermanstad ble valgt som protokollfører. Eivind Kråkstad ble valgt som protokollvitne.
>
> **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
>  **Vedtatt.**

6. Åpne for 4 medlemmer i styret - endring av punkt 33 i vedtektene

På ekstraordinært møte i 06.12.2023 ble det foreslått å utvidet styret fra 3 til 4 medlemmer. Begrunnelsen er dels stor arbeidsmengde og dels et ønske om at flere beboere engasjerer seg i styret av sameiet.

Styrets innstilling
Styret ønsker å gi sameiet anledning til å utvide styret fra 3 til 4 medlemmer når det er behov for det, f.eks. ved stor arbeidsmengde. Dette krever endring av punkt 33 i vedtektene hvor det står følgende: "Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha **tre medlemmer** hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene".

Endring av punkt 33 i vedtektene
Styret foreslår å endre siste setning av punkt 33 i vedtektene.

- Dagens formulering "*Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene*"
- Ny formulering: "Styret skal ha minimum tre, maksimalt fire medlemmer"

Vedtektene kan endres på årsmøtet og krever med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Andre konsekvenser
En endring fra 3 til 4 styremedlemmer vil ikke påvirke styrets beslutningsevne. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme (styreleder) utslaget (punkt 35 i vedtektene).

Dersom årsmøtet beslutter å øker antall styremedlemmer fra 3 til 4 må det velges ett nytt styremedlem (sak 7). Vi anbefaler at samlet styrehonorar økes noe fra 22 000 til 28 000 kr fremover. Dette kommer først til beslutning på årsmøtet våren 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner endring av punkt 33 (siste setning) i vedtektene til: "Styret skal ha minimum tre, maksimalt fire medlemmer"
>
> **Vedtatt. Protokolltilførsel: Årsmøtet ønsket ikke å velge vara til styret**

7. Valg av nytt styremedlem (avhenger av vedtak i sak 5)

Dersom årsmøtet åpner for en utvidelse av styret fra 3 til 4 medlemmer (sak 5), skal det velges et nytt medlem til styret. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen

styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Liv Anne Greben

Følgende stilte til valg:
[redacted]
Styret oppfordrer en av beboerne til å engasjere seg i styret

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for 2023-24foreslås satt til kr 22 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 22 000 kr
>
> **Vedtatt.**

9. Oppfølging av saker fra ekstraordinært årsmøte 6. desember 2023

Dette er en oppfølging av følgende vedtak fra ekstraordinært årsmøte i desember:

- Sak 5: "Styret bestiller bygningsjekk med tilhørende prioriteringslister. Styret vurderer og avgjør hvilken uavhengig leverandør som egner seg best for en bygningssjekk og vedlikeholdsplan. Styret må ta sikte på å gjennomføre bygningssjekken innen 1. kvartal 2024"
- Sak 6: "Utskiftning av vinduer og balkongdører gjenopptas etter bygningsjekk og vedlikeholdsplan, ref vedtak fra sak. 5"
- Sak 8: "Saken gjenopptas etter bygningsjekk og vedlikeholdsplan, ref vedtak fra sak. 5"

Styrets innstilling
For å kunne lage en langsiktige vedlikeholdsplan for sameiet har styret har bestilt to uavhengige tilstandsvurderinger/beslutningsgrunnlag:

1. IF - Bygningssjekk levert av Antisimex AS (gratis)
2. Huseierne - Vedlikeholdsplan levert av Aktiva Takst AS (28 000 kr)

Status for arbeidet

- 22.02.24 mottok styret endelig rapport (IF Bygningssjekk) fra Antisimex AS
  Som informert om på VIBBO, er det iverksatt umiddelbare tiltak for bedret brannsikring og merking av rømningsveier som følge av funnene i rapporten. Øvrige funn fra "IF- bygningssjekk" må ses i sammenheng med funnene i den mer omfattende "Vedlikeholdsplanen" fra Aktiva Takst AS, når denne foreligger
- 09.04.24 mottok styret utkast til vedlikeholdsplan med tilstandsvurdering fra Aktiva Takst AS. Styret går gjennom rapportutkastet i uke 16 og gir tilbakemeldinger. Endelig versjon av rapporten forventes klar i uke 17-18.

Dette skjer fremover

- **Behandling i styret (april-mai):** Når endelig versjon av begge de uavhengige rapportene foreligger, vil styret
  1) Gå gjennom de to rapportene og gjøre en samlet vurdering av funnene
  1) Gjennomføre evt. akutte kortsiktige tiltak med begrenset kostnad
  2) Legge en langsiktig vedlikeholdsplan for de neste 2-10 årene med prioritering av tiltak og tilhørende grov økonomiplan
- **Beboer-møte (mai):** Det innkalles til et beboermøte i mai for å gi innsikt i hovedfunn i de to rapportene, samt informere om gjennomførte kortsiktige tiltak og styrets anbefaling for en mer langsiktig vedlikeholdsplan for

sameiet.
Hensikten med møtet er å gi beboerne innsikt i funnene, mulighet til å stille spørsmål og gi innspill til videre arbeid og prioriteringer.

- **Ekstraordinært årsmøte:** Vedtak om oppstart av konkrete større prosjekter i sameiet i tråd med vedlikeholdsplanen og anbefalingene fra eksterne rådgivere, gjøres på vanlig måte gjennom innkalling til ekstraordinært årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tok informasjonen til orientering
>
>  **Vedtatt.**

10. Styret informerer kort om Helse Miljø og Sikkerhet

Fremmet av: Liv Anne Greben

Styret benytter anledningen til å si noe kort hvordan HMs kontroll gjennomføres + minner om frist for egenkontroll den 30.april.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingen vedtak, kun kort informasjon.
>
> **Vedtatt.**

11. Informasjon fra styret

Styret informerer om viktige saker akkurat nå, bl.a.

- Kom i gang med VIBBO - Informasjon og dialog via OBOS sin beboer-portal
- Felles dugnad og beboertreff/sosialt før 17. mai
- Det planlegges med beboer-møte i midten av mai

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tok informasjonen til orientering
>
> **Vedtatt.**
> **Møtet ble hevet 19:05**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5140
SAMEIET FROGNERVEIEN 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FROGNERVEIEN 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 1. oktober kl. 19:00 og lukker 4. oktober kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5140

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 1. oktober kl. 19:00.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Informasjon om status på planlagte vedlikeholdsoppgaver i 2024
5. Beslutning om evt. igangsetting av enkelt vedlikehold og maling av baktrapp

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FROGNERVEIEN 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at styreleder leder møtet

Forslag til vedtak

Mona Skaret (styreleder) er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Informasjon om status på planlagte vedlikeholdsoppgaver i 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til beboermøtet 24. mai hvor det ble gitt informasjon og innhentet innspill etter gjennomført tilstandsvurdering og anbefalt vedlikeholdsplan for Frognerveien 4 på kort og lang sikt. Styret har fulgt opp de vedlikeholdsoppgavene som ble prioritert i 2024 og har lagt til grunn et samlet budsjett for tiltak i 2024 på om lag 550 000 kr.

Detaljert oversikt over status for de ulike tiltakene per 18. September 2024 finnes i vedlegg 1.

- Alle kostnader er inkludert MVA.
- Kolonnen ID i tabellen viser til aktuelt punkt i tilstandsrapport og forslag til vedlikeholdsplan fra Huseierne/Aktiva takst

Økte kostnader til asfaltering, men også mer varig løsning
På beboermøtet i mai informerte styret om at vi ønsket å legge ny asfalt oppå gammelt dekke som et midlertidig tiltak i 2024. Leverandørene som var på befaring i juni anbefalte å fjerne masse før ny asfalt legges fordi det gir en mer permanent løsning, men løsningen er mer kostbar.

I løpet av sommeren ble imidlertid asfalten på den lille parkeringen ødelagt i forbindelse med opppussingen i Frognerveien 2; en tung lift ble parkert vår tomt uten at vårt styre hadde fått informasjon om- eller godkjent dette. Skaden på asfalten var så vidt omfattende, at vi ikke lenger kunne legge ny asfalt oppå uten å fjerne gammel masse på dette området.

- Ekstrakostnader til rigg og massefjerning på den lille parkeringen dekkes av Frognerveien 2.

Siden leverandøren likevel måtte ha rigg for å fjerne masse på den lille parkeringen, ble det lite kostnadsforskjell mellom en midlertidig løsning og en mer varig løsning for hele bakgården.
Styret besluttet derfor å fjerne asfalt også på resten av veien og den store parkeringen før asfaltering i tråd med anbefalingene fra leverandørene. Dette for å redusere risikoen for at det oppstår nye sprekker i asfaltetdekket kort tid etter midlertidig vedlikehold er gjort.

- Samlet kostnad for fjerning av masse og asfaltering av hele bakgården ble ca. 220 000 kr. (inkl. MVA).

Kostnadene for tiltaket fordeles slik mellom de tre sameiene/gårdene:

- Frognerveien 2: Dekker ekstrakostnaden for rigg og fjerning av asfalt på den lille parkeringen
- Skovveien 1: Dekker kostnaden på sin del av tomten / veien (28%)
- Frognerveien 4: Dekker kostnadene for vår tomt (72%)

Konklusjon:

- Vårt sameie sin andel av kostnadene til massfjerning og asfaltering ble 146.000 kr (som er 11 000 kr over budsjett for midlertidig løsning)

Det er gjennomført mindre vedlikeholdstak i kjelleren for å unngå skader og stoppe forfall

Styret har fått en tydelig anbefaling fra en leverandør om å pusse ned og impregnere deler av kjellerveggene for å stoppe forfallet og unngå muggdannelser. Dette problemet og tiltaket er ikke omtalt i vedlikeholdsplanen fra Aktiva Takst / Huseierne.

Styret har likevel valgt å gjennomføre dette som et hastetiltak. Løs murpuss og noe maling er fjernet/støvsuget fra kjellerveggene. I tillegg gjøres det to runder medimpregnering slik at det blir bedre «hold» i murpuss på vegg og mellom murstein. Kostnadsrammen for tiltaket er ca 4 500 kr.

Estimerte besparelser og unngåtte kostnader så langt i 2024

Styret har denne sommeren og høsten vært i kontakt med en rekke leverandører som har vært på befaring, gitt oss anbefalinger og levert tilbud på ulike oppgaver. Dette har gitt oss bedre innsikt i hvilke tiltak som bør iverksettes raskt og hvilke som kan vente. Det er også gjort en betydelig jobb med å innhente tilbud fra flere leverandører og forhandle fram gode priser på alle tiltak. Styret har også inngått avtale med håndverkere hos en seriøs leverandør som kan gjøre avgrensede vedlikeholds-oppgaver til konkurransedyktige priser forutsatt at vi er fleksible og tilpasser fremdrift på våre oppgaver etter leverandørens kapasitet.

Med valgte løsninger og nye estimater ligger det foreløpig an til kostnadsbesparelser i størrelsesorden 167.000 kr sammenliknet med budsjettet og vedlikeholdsplan for 2024 som ble lagt frem på beboermøtet 24. Mai 2024. Vi gjør oppmerksom på at ikke alle tiltakene er gjennomført og fakturert, og at det derfor kan komme endringer på tallene i oversikten.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar informasjonen fra styret til etterretning.

Vedlegg

1. Vedlegg 1 sak 4 Kostnadsestimater og fremdrift planlagte tiltak i 2024 .pdf

---

Sak 5

Beslutning om evt. igangsetting av enkelt vedlikehold og maling av baktrapp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styrets anbefaling

Styret anbefaler å gjennomføre vedlikehold og maling av baktrapp i ny lys grå hovedfarge.

- Estimert kostnad for tiltaket er 67 500 kr inkludert MVA
- Pga. besparelser på andre planlagte vedlikeholdstiltak i 2024, er det ikke behov kapitalinnhenting for å gjennomføre tiltaket.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å gjennomføre enkelt vedlikehold og maling av baktrappene i 2024

Vedlegg 1 sak 4 Kostnadsestimater og fremdrift planlagte tiltak i 2024

Tabellen under viser oprinnelig og nye kostnadsestimater per 20. September 2024 for de planlagte tiltakene i 2024

- Alle kostnader er inkludert MVA.
- Kolonnen ID i tabellen viser til aktuelt punkt i tilstandsrapport og forslag til vedlikeholdsplan fra Huseierne/Aktiva takst

Prioriterte tiltak (0-1 år)	År	ID	Type tiltak	Kostnadsestimat	Nye estimater	Avvik
Gjennomførte tiltak utbedring av fasade foran	2024	231	Investering	15 600	15 600	0
Midlertidig løsning fasade bakgård befaring og råd fra leverandør + utbedringer	2024	231	Investering	110 000	100 000	-10 000
Nødvendig vedlikehold av vinduer fellesområde reparasjon takvindu, olje trappevinduer bak	2024	234	Investering	100 000	26 100	-73 900
Asfaltere egen bakgård + andel av felles vei	2024	217	Investering	135 000	146 257	11 257
Snu retning på dører baktrapp (brannsikkerhet)	2024	234	Investering	73 500	17 688	-55 813
Radonmåling	2024	212	Investering	9 500	1 550	-7 950
Taktekking (kontroll, rengjøring, utskifting)	2024	261	Investering	40 000	-	-40 000
Vurdere brannsikring (ivaretas av styret)	2024	201	Årlig	0	-	0
Informasjon til beboere om rett bruk av bolig	2024		Årlig	2 600	-	-2 600
Overvannssluk – rengjøring og kontroll	2024	217	Årlig	1 500	12 500	11 000
Ytterdører - service og vedlikehold (ikke fått tilbud på)	2024	234	Årlig	8 500	8 500	0
Innvendige branndører - service og vedlikehold	2024	244	Årlig	6 500	-	-6 500
Innvendige leilighetsdører	2024	244	Årlig	6500	10 813	4 313
Innvendige overflater fortrapp (flekkmaling)	2024	246	Årlig	5 000	14 106	9 106
Brannsikring og tettinger (ivaretas av styret)	2024	248	Årlig	0	-	0
Takrenner – årlig vedlikehold	2024	261	Årlig	12 000	13 575	1 575
Rens av feieluker (ivaretas av vaktmester)	2024	271	Årlig	0	-	0
Kontroll av brannslukkingsutstyr	2024		Årlig	12 500	10 000	-2 500
Informasjon og oppfølging av etter-montasjer	2024		Årlig	2 600	-	-2 600
Gjennomføre HMS-kontroll (ivaretas av styret)	2024		Årlig	900	-	-900
Lagring i fellesområder (ivaretas av styret)	2024		Årlig	900	-	-900
(Ny): Vedlikehold og puss på mur i kjelleren	224				4 525	4 525
Sum				**543 100**	**376 688**	**166 750**

Fremdrift på planlagte vedlikeholdstiltak i 2024 (pr 20. september 2024)

Prioriterte tiltak (0-1 år)	Status
Gjennomførte tiltak utbedring av fasade foran	Tiltaket er utført. Sameiets andel kostnadsføres i 2024
Midlertidig løsning fasade bakgård * - Undersøke fasade bak og foran, tilbud bakgård - Gjennomføring av sikringstiltak	Innhentet tilbud fra 6 leverandører som anbefaler ulike løsninger. Midlertidig løsning er valgt Leverandør er valgt tiltaket gjennomføres uke 38

Nødvendig vedlikehold av vinduer fellesområder	Takvindu repareres, vinduer som er i god stand pusses og oljes Tiltaket planlagt gjort i løpet av høsten 2024
Asfaltere egen bakgård + andel av felles vei	Innhentet tilbud fra 4 leverandører. Pga. skadet asfalt ved den lille parkeringen ble arbeidet mer omfattende. Kostnader fordeles på Frognervn 4, Frognervn 2 og Skovveien 1 Leverandør er valgt Tiltaket er gjennomført
Snu retning på dører baktrapp (brannsikkerhet)	Vi har innhentet tilbud fra 3 leverandører. Ulike løsninger ble foreslått (bytte dør vs. reparere). Rimeligste løsning (reparere) med seriøs aktør ble valg. Tiltaket er gjennomført
Radonmåling	Det er innhentet tilbud fra 2 leverandører. Rimeligste tilbud fra seriøs leverandør ble valgt (vi monterer selv). Målere installeres i oktober
Taktekking (kontroll, rengjøring, utskifting)	Etter anbefaling fra leverandører som har vært på befaring så vil det ikke være behov for denne jobben før i 2026.

Tiltak som gjennomføres årlig	**Status**
Vurdere brannsikring (ivaretas av styret)	Tiltaket er gjennomført
Informasjon til beboere om rett bruk av bolig	Tiltaket er gjennomført
Overvannssluk – rengjøring og kontroll.	Tilbud fra seriøs leverandør med konkurransedyktige priser ble valgt. Tiltaket ble tiltaket mer omfattende enn estimatene i vedlikeholdsplanen fra Aktiva takst. Tiltaket er gjennomført.
Ytterdører - service og vedlikehold	Tilbud fra seriøs leverandør med konkurransedyktige priser ble valgt. Arbeid med dører *foran* er påbegynt og ferdig-stilles høsten 2024.
Innvendige branndører - service og vedlikehold	Ikke behov for tiltak
Innvendige leilighetsdører	Tilbud fra seriøs leverandør med konkurransedyktige priser ble valgt.

	Pussing og flekkmaling av leilighetsdører er påbegynt. Ferdigstilles i løpet av september 2024.
Innvendige overflater fortrapp (flekkmaling)	Tilbud fra seriøs leverandør med konkurransedyktige priser ble valgt. Vi har valgt å skifte og male trappetrinn i fortrapp B, og pusset og malt hele håndløper i oppgang foran, A og B. Ferdigstilles i løpet av høsten 2024.
Brannsikring og tettinger (ivaretas av styret)	Tiltaket er utført
Takrenner – årlig vedlikehold	Det er innhentet tilbud fra 4 leverandører, kun 2 leverte tilbud. Ulike løsninger ble foreslått. Rimeligste tilbud fra seriøs leverandør ble valgt. Arbeidet er påbegynt og ferdigstilles i løpet av høsten 2024.
Rens av feieluker (ivaretas av vaktmester)	Vaktmester er kontaktet for gjennomføring.
Kontroll av brannslukkingsutstyr	Tiltaket er utført
Informasjon og oppfølging av etter-montasjer	Punktet ivaretas av styret
Gjennomføre HMS-kontroll (ivaretas av styret)	Tiltaket er gjennomført
Lagring i fellesområder (ivaretas av styret)	Punktet ivaretas av styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.10.24
Selskapsnummer: 5140 **Selskapsnavn:** SAMEIET FROGNERVEIEN 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mona Skaret (styreleder) er valgt som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Informasjon om status på planlagte vedlikeholdsoppgaver i 2024

Årsmøtet tar informasjonen fra styret til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Beslutning om evt. igangsetting av enkelt vedlikehold og maling av baktrapp

Sameiet vedtar å gjennomføre enkelt vedlikehold og maling av baktrappene i 2024

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET FROGNERVEIEN 4

Organisasjonsnummer: 984005946
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. oktober kl. 19:00 til 4. oktober kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at styreleder leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Skaret (styreleder) er valgt som møteleder.
>
> ✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Liss og Daniell er valgt.
>
> ✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Penneo Dokumentnøkkel: KNZB2-E7ODE-8KLDZ-2EQP8-6N3LS-PKO1Z

4. Informasjon om status på planlagte vedlikeholdsoppgaver i 2024

Styret viser til beboermøtet 24. mai hvor det ble gitt informasjon og innhentet innspill etter gjennomført tilstandsvurdering og anbefalt vedlikeholdsplan for Frognerveien 4 på kort og lang sikt. Styret har fulgt opp de vedlikeholdsoppgavene som ble prioritert i 2024 og har lagt til grunn et samlet budsjett for tiltak i 2024 på om lag 550 000 kr.

Detaljert oversikt over status for de ulike tiltakene per 18. September 2024 finnes i vedlegg 1.

- Alle kostnader er inkludert MVA.
- Kolonnen ID i tabellen viser til aktuelt punkt i tilstandsrapport og forslag til vedlikeholdsplan fra Huseierne/Aktiva takst

Økte kostnader til asfaltering, men også mer varig løsning
På beboermøtet i mai informerte styret om at vi ønsket å legge ny asfalt oppå gammelt dekke som et midlertidig tiltak i 2024. Leverandørene som var på befaring i juni anbefalte å fjerne masse før ny asfalt legges fordi det gir en mer permanent løsning, men løsningen er mer kostbar.

I løpet av sommeren ble imidlertid asfalten på den lille parkeringen ødelagt i forbindelse med opppussingen i Frognerveien 2; en tung lift ble parkert vår tomt uten at vårt styre hadde fått informasjon om- eller godkjent dette. Skaden på asfalten var så vidt omfattende, at vi ikke lenger kunne legge ny asfalt oppå uten å fjerne gammel masse på dette området.

- Ekstrakostnader til rigg og massefjerning på den lille parkeringen dekkes av Frognerveien 2.

Siden leverandøren likevel måtte ha rigg for å fjerne masse på den lille parkeringen, ble det lite kostnadsforskjell mellom en midlertidig løsning og en mer varig løsning for hele bakgården.
Styret besluttet derfor å fjerne asfalt også på resten av veien og den store parkeringen før asfaltering i tråd med anbefalingene fra leverandørene. Dette for å redusere risikoen for at det oppstår nye sprekker i asfaltetdekket kort tid etter midlertidig vedlikehold er gjort.

- Samlet kostnad for fjerning av masse og asfaltering av hele bakgården ble ca. 220 000 kr. (inkl. MVA).

Kostnadene for tiltaket fordeles slik mellom de tre sameiene/gårdene:

- Frognerveien 2: Dekker ekstrakostnaden for rigg og fjerning av asfalt på den lille parkeringen
- Skovveien 1: Dekker kostnaden på sin del av tomten / veien (28%)
- Frognerveien 4: Dekker kostnadene for vår tomt (72%)

Konklusjon:

- Vårt sameie sin andel av kostnadene til massfjerning og asfaltering ble 146.000 kr (som er 11 000 kr over budsjett for midlertidig løsning)

Det er gjennomført mindre vedlikeholdstak i kjelleren for å unngå skader og stoppe forfall

Styret har fått en tydelig anbefaling fra en leverandør om å pusse ned og impregnere deler av kjellerveggene for å stoppe forfallet og unngå muggdannelser. Dette problemet og tiltaket er ikke omtalt i vedlikeholdsplanen fra Aktiva Takst / Huseierne.

Penneo Dokumentnøkkel: KNZB2-E7ODE-8KLDZ-2EQP8-6N3LS-PKO1Z

Styret har likevel valgt å gjennomføre dette som et hastetiltak. Løs murpuss og noe maling er fjernet/støvsuget fra kjellerveggene. I tillegg gjøres det to runder medimpregnering slik at det blir bedre «hold» i murpuss på vegg og mellom murstein. Kostnadsrammen for tiltaket er ca 4 500 kr.

Estimerte besparelser og unngåtte kostnader så langt i 2024

Styret har denne sommeren og høsten vært i kontakt med en rekke leverandører som har vært på befaring, gitt oss anbefalinger og levert tilbud på ulike oppgaver. Dette har gitt oss bedre innsikt i hvilke tiltak som bør iverksettes raskt og hvilke som kan vente. Det er også gjort en betydelig jobb med å innhente tilbud fra flere leverandører og forhandle fram gode priser på alle tiltak. Styret har også inngått avtale med håndverkere hos en seriøs leverandør som kan gjøre avgrensede vedlikeholds-oppgaver til konkurransedyktige priser forutsatt at vi er fleksible og tilpasser fremdrift på våre oppgaver etter leverandørens kapasitet.

Med valgte løsninger og nye estimater ligger det foreløpig an til kostnadsbesparelser i størrelsesorden 167.000 kr sammenliknet med budsjettet og vedlikeholdsplan for 2024 som ble lagt frem på beboermøtet 24. Mai 2024. Vi gjør oppmerksom på at ikke alle tiltakene er gjennomført og fakturert, og at det derfor kan komme endringer på tallene i oversikten.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar informasjonen fra styret til etterretning.
>
> ✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Beslutning om evt. igangsetting av enkelt vedlikehold og maling av baktrapp

Styrets innstilling
Styrets anbefaling

Styret anbefaler å gjennomføre vedlikehold og maling av baktrapp i ny lys grå hovedfarge.

- Estimert kostnad for tiltaket er 67 500 kr inkludert MVA
- Pga. besparelser på andre planlagte vedlikeholdstiltak i 2024, er det ikke behov kapitalinnhenting for å gjennomføre tiltaket.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet vedtar å gjennomføre enkelt vedlikehold og maling av baktrappene i 2024
>
> ✔ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Penneo Dokumentnøkkel: KNZB2-E7ODE-8KLDZ-2EQP8-6N3LS-PKO1Z

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."

Steinbakk, Liss Kristin
Annen representant
På vegne av: Beboerne
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2439301
IP: 193.91.xxx.xxx
2024-10-15 06:37:16 UTC

Thomassen, Daniell Bjerke
Annen representant
På vegne av: Beboere
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2034416
IP: 46.15.xxx.xxx
2024-10-15 06:53:03 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: KNZB2-E7ODE-8KLDZ-2EQP8-6N3LS-PKO1Z

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**

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FROGNERVEIEN 4

INNHOLD

DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE (eierseksjonslovens kapitel V) 3
ÅRSMØTET (eierseksjonslovens kapitel VI) 13
STYRET (eierseksjonslovens kapitel VII) 18
FORRETNINGSFØRER (eierseksjonslovens kapitel VIII) 21
REGNSKAP OG REVISJON (eierseksjonslovens kapittel IX) 22

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Frognerveien 4, 0257 Oslo.

1.

Eiendommen Frognerveien 4, 0257 Oslo, gnr. 211, bnr 90 i Oslo, er overensstemmende med oppdelingsbegjæring av 19.mai 1976, oppdelingsendring delt opp i 15 seksjoner. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppdelingsbegjæringen med senere tinglyste endringer er bindende for seksjonseierne, i den utstrekning de ikke er i strid med tvingende bestemmelser i lov av 16. juni 2017 nummer 65 om eierseksjon (eierseksjonsloven), som gjelder for sameiet. Overdragelse av seksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i dette dokument og disse sameievedtekter. Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameige får ikke anvendelse for eierseksjoner.

DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE
(eierseksjonslovens kapitel V)

2.

(eierseksjonslovens § 23)

Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke for tilfellene nevnt i eierseksjonsloven § 23 andre ledd.

3.

(eierseksjonslovens § 24)

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 (Forbud mot diskriminering), er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten
b) fylkeskommuner
c) kommuner
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Fjerde ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.

4.

(eierseksjonslovens § 25)

Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarelaer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i eierseksjonsloven § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i eierseksjonsloven § 7 annet ledd gjelder på samme måte

5.

(eierseksjonsloven § 26)

Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

6.

(eierseksjonsloven § 27)

Vedtekter

Alle sameier skal ha vedtekter. Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboks-betegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.

(eierseksjonsloven § 28)

Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Sameiet vedtok i ordinært årsmøte 18.04.12 husordensregler.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Gjeldende husordensregler regulerer dyrehold i punkt 7.

8.

(eierseksjonslovens § 29)

Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

9.

(eierseksjonslovens § 30)

Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

10.

(eierseksjonslovens § 31)

Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. eierseksjonsloven § 29 fjerde ledd, jf. vedtektene punkt 8.

11.

(eierseksjonsloven § 32)

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

12.

(eierseksjonslovens § 33)

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32, jf. vedtektene punkt 11. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29 og vedtektene punkt 8. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

13.

(eierseksjonslovens § 34)

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven § 32, jf. vedtektene punkt 11, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter eierseksjonsloven § 33 første og annet ledd, jf. vedtektene punkt 12 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen/nevnte vedtektsbestemmelse.

Dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter eierseksjonsloven § 33 første eller annet ledd, jf. vedtektene punkt 12 første og annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum (vedtektene punkt 4 femte ledd annet punktum) eller eierseksjonsloven § 25 sjette ledd fjerde punktum (vedtektene punkt 4 sjette ledd fjerde punktum) er fastsatt noe annet i vedtektene.

14.

(eierseksjonslovens § 35)

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33, jf. vedtektene punkt 12, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

15.

(eierseksjonslovens § 36)

Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter eierseksjonsloven § 34 og § 35 første og annet ledd, jf. vedtektene punkt 13 og 14 omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter § 34 eller § 35, jf. vedtektene punkt 13 og 14, gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

16.

(eierseksjonslovens § 37)

Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter eierseksjonsloven § 34 og § 35, jf. vedtektene punkt 13 og 14, og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter § 34 eller § 35, jf. vedtektene punkt 13 og 14, kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

17.

(eierseksjonslovens § 38)

Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39, jf. vedtektene punkt 18. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

18.

(eierseksjonslovens § 39)

Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38, jf. vedtektenes punkt 17, om

salg. Begjæringen settes frem for Oslo byfogdembete. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i punktet her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

ÅRSMØTET
(eierseksjonslovens kapitel VI)

19.
(eierseksjonslovens § 40)
Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

20.
(eierseksjonslovens § 41)
Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

21.
(eierseksjonslovens § 42)
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

22.

(eierseksjonslovens § 43)

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter eierseksjonsloven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Varsel, innkalling og protokoll for ordinært årsmøte og ekstraordinære årsmøter sendes til seksjonseierne kun pr. e-post. Unntak kan gjøres hvis en seksjonseier ikke har tilgang til e-post, og må i tilfelle avklares med styret. Alle seksjonseiere er til enhver tid selv ansvarlige for å meddele gyldig e-postadresse til styret, og melde fra til styret ved bytte av e-postadresse.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter eierseksjonsloven § 41, jf. vedtektene punkt 20.

23.

(eierseksjonslovens § 44)

Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

24.

(eierseksjonslovens § 45)

Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, jf. vedtektene punkt 23 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd, jf. vedtektene punkt 22 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

25.

(eierseksjonslovens § 46)

Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

26.

(eierseksjonslovens § 47)

Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

27.

(eierseksjonslovens § 48)

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39, jf. vedtektene punktene 17 og 18, som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

28.

(eierseksjonslovens § 49)

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

29.

(eierseksjonslovens § 50)

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

30.

(eierseksjonslovens § 51)

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

31.

(eierseksjonslovens § 52)

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke

annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

32.

(eierseksjonslovens § 53)

Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

STYRET

(eierseksjonslovens kapitel VII)

33

(eierseksjonslovens § 54)

Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre medlemmer, maksimalt fire medlemmer.

34

(eierseksjonslovens § 55)

Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

35

(eierseksjonslovens § 56)

Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

36

(eierseksjonslovens § 57)

Styrets oppgaver

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

37

(eierseksjonslovens § 58)

Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styrets beslutningsmyndighet vedrørende forhold forbundet med ekstraordinære forhold begrenses oppad til kr. 50.000. For forhold som beløper seg utover kr. 50. 000 er styret pliktig til å sende ut skriftlig redegjørelse til sameierne og sameierne skal avgi skriftlig aksept. Hvis en eller flere motsetter seg styrets redegjørelse skal styret straks og senest innen 7 dager innkalle til ekstraordinært Sameiemøte. For ovennevnte skriftlig korrespondanse vil e-post være gjeldene.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

38
(eierseksjonslovens § 59)
Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

39
(eierseksjonslovens § 60)
Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

FORRETNINGSFØRER
(eierseksjonslovens kapitel VIII)

40
(eierseksjonslovens § 61)
Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører, samt å engasjere vedkommende.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere andre funksjonærer enn forretningsfører, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

41
(eierseksjonslovens § 62)
Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter eierseksjonsloven § 58, jf. vedtektene punkt 37 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Eierseksjonsloven § 60 tredje ledd, jf. vedtektene punkt 39 tredje ledd, gjelder tilsvarende.

42
(eierseksjonslovens § 63)
Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

REGNSKAP OG REVISJON
(eierseksjonslovens kapittel IX)

43
(eierseksjonslovens § 64)
Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

44
(eierseksjonslovens § 65)
Plikt til å ha revisor

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

45

Nærværende sameievedtekter er vedtatt på det ordinære sameiermøtet (årsmøte) 4. Februar 1999.

Endringer:

- Årsmøte 8. april 2010
- Årsmøte 28. april 2011
- Årsmøte 16. april 2013
- Årsmøte [dato] 2018

Husordensregler for Frognerveien 4

Sameiet Frognerveien 4 (org. nr. 984 005 946), heretter («Sameiet»)

Vedtatt på ordinært sameiermøte onsdag 18. april 2012.

1. Generelt

1.1. Husordensregler er basert på Sameiets bestemmelser og på vedtekter for Sameiet Frognerveien 4, hvor begge er regulert bl.a. i Eierseksjonsloven og Husleieloven.

1.2. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet eller utkastelse og tvangssalg.

2. Ro og orden

2.1. Alle beboere og gjester må oppføre seg slik at de ikke er til sjenanse for andre.

2.2. Høylytt musikkavspilling, boring, banking eller annen høylytt aktivitet og virksomhet for øvrig er ikke tillatt mellom kl. 22:00 og kl. 08:00.

2.3. Alminnelig rotid er 23:00-08:00.

2.4. Sang- og musikkøvelse/–undervisning kan kun drives med Styrets tillatelse og etter samtykke fra de berørte beboerne.

2.5. Barns lek og utfoldelse må ikke være til sjenanse for andre beboere både i leilighet og/eller i fellesområdene.

2.6. Det er forbudt å oppholde seg på felles takterrasse i alminnelig rotid (jf. pkt. 2.3).

3. Avfall og søppelhåndtering

3.1. Beboerne plikter å kaste søppelet etter gjeldende kildesortering. Det er ikke tillatt å overfylle søppeldunker, dvs. lokket må kunne lukkes helt igjen. Søppelbilen kan la være å tømme Sameiets søppeldunker grunnet feilsortering/overfylling.

3.2. Det er ikke tillatt å hensette søppelposer, avfall eller uønskede gjenstander på fellesarealer, herunder inkludert på vår tomt / andres tomt. Dette gjelder selv når det ikke er plass og dunkene er fulle.

3.3. Avfall som ikke faller naturlig innunder gjeldende søppelhåndteringstjeneste (spesialavfall, batterier, maling, møbler, mv.) plikter alle beboere å håndtere for egen regning.

4. Bygningen

4.1. Det er ikke tillatt å endre eller påvirke byggets fasade, herunder å feste markiser eller persienner på utsiden av dører eller vinduer. Balkonger, terrasser, vindusrammer, trappeganger, korridorer og inngangspartier inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra styret.

4.2. Det er beboernes ansvar å holde sluk på balkonger rene slik at avløpsrør ikke tettes.

4.3. Utover normalt møblement er det ikke tillatt å oppbevare andre gjenstander eller søppel/papir/avfall på balkonger og terrasser.

4.4. Grilling på felles takterrasser, private terrasser og balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill tillatt for innebruk, og i den utstrekning det ikke er til sjenanse for andre beboere. Engangsgriller og griller med kull/briketter er strengt forbudt.

5. Fellesarealer

5.1. Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer med unntak av felles takterrasser og gårdsrom dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere.
5.2. Enhver som benytter fellesareal og takterrasser plikter å rydde og fjerne avfall/askebeger umiddelbart etter bruk.
5.3. Dører inn til fellesarealer skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å slippe inn fremmede eller ukjente mennesker inn i bygningen.
5.4. Bruk av bart lys på innendørs fellesarealer er ikke tillatt.
5.5. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen bod. I tilfeller der en gjenstand forårsaker skade eller utgjør en fare for andre bodeieres eiendeler skal den fjernes umiddelbart.
5.6. Klær og tekstiler som lagres i bod og i fellesområder/kjeller skal oppbevares i hermetiske plastbokser eller hermetiske plastposer med ziplås, for å begrense skadedyrangrep. Tepper og møbler med tekstil skal pakkes godt inn i plast med tape slik at det blir tilnærmet hermetisk lukket. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli stilt til økonomisk ansvar for kostnader vedrørende skadedyrsanering.

6. Utleie

6.1. Styret har ikke anledning til å nekte utleie av leiligheter i større utstrekning enn det som følger av lovgivningen.
6.2. Eieren av utleid seksjon er ansvarlig for den ulempe og skade Sameiet eventuelt måtte få ved utleie.
6.3. Eiere av utleid seksjon plikter å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter.

7. Dyrehold

7.1. Med dyrehold forstås først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge Sameiets bestemmelser om dyrehold.
7.2. Dyrehold er tillatt for inntil totalt to hunder/katter per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad til styret i hvert enkelt tilfelle.
7.3. Dyrets eier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting skal foregå utenfor Sameiets område og fellesarealer/terrasser. Dyr skal alltid føres i bånd på Sameiets område og dyrepasser plikter å ha med hundepose e.l. Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten over lengre tidsrom.
7.4. Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.
7.5. Styret kan, etter saklig begrunnet klage med underliggende dokumentert sjenanse for beboere, ved simpelt flertall nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.

8. Skader og hærverk

8.1. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor Sameiet for enhver skade som påføres Sameiet eller fellesarealer av seksjonseier selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboere eller gjester.
8.2. I tilfeller hvor seksjonseier selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboere eller gjester forsettlig eller uaktsomt utløser brannalarmen uten at det foreligger en nødssituasjon, vil seksjonseier holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres Sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktselskap og brannvesen samt bøter.

* * *

EKSPEDISJONSDOKUMENT

Frognervn. 4

f. anr. 38/1892

våningshus

V. D. J.-No. 31. 92.
6 Bilag.

312 — 331
92. 92

5 Tegninger
i Kuvertet

Expeditions-Dokument

angaaende Opførelse af et Baaningshus

paa Matr.-No. 4 Fagerheien

Indleveret 25 Februar 1892 Attesteret 4 Marts 1893.

Oversendes den ærede Sundhedskommission.

Inden at bemærke nu Anmeldelsen vedrørende Eieren har Ret til at anbringe Vinduer og Dandsfald ud mod den paa Situationsplanen angivne private Vei.

Christiania den 25 Februar 1892.
Chr. Linthoe

CHRISTIANIA
A 36
92
SUNDHEDSKOMMISSION

Tvivlsomt Nødfaldsrender maa ogsaa kun være isolerende Tilfælde mod Fagerheiveien.
Foranlediget intet at bemærke.
Christiania d. 27½ Februar 1892.
271-92 I A. Bruun
fmd.

Sender Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14, 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 2den Marts 1892.
3/3 92. Chr Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser vedlegges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 4de Marts 1892

Chr. Andreas
Hans Pappe

71/92 B

Den private Vej hilligger Grunden Intet at bemærke

d. 5/3 1892

Theodor Grieg

Appelleres De fra Stadsfysikus og Stadsingeniør afgivne Bekjendtgjørelser meddeler Ansøgeren til Efterretning

Christiania 5te Marts 1892

Gj. Bull

V. D. J. No 31. 92
Bilag.

STADSKONDUKTØREN
312
92.
KRISTIANIA

D 271-92 I

Byggningsanmeldelse.

I henhold til byggningslovens § 3 anmeldes herved at der på grunden No 4 Frognervejen agtes opført et vånings hus i 4 etager i overensstemmelse med vedlagte tegninger og beliggende således som på situationsplanen angivet:
Byggningens fladeindhold 160,0 m².
Gårdsrummets dito 254,0 m².
Höide til tagfoden 15,0 m.
Etagerne blive 3,13 m. mellem gulv og tag. Kjælderen 2,6 m.
Byggningen opføres på fundament af grundmuursten i kalk for ydervæggene. Skillerumsvæggene opføres på kjeller.
Grundmurene isoleres med asphaltpap imellem 1ste kjælderlag.
Grunden drænes og føres grundmuren såvel som over- og skillevæggene til lysets klarhet ved en lidning af 0,13 m. glaserede tørver.
Ydervæggene i 1ste etage opføres med 2 stens tykkelse, i de øvrige etager og gavlen af 1½ stens mur. Skillerumsvæggene blive dels af mur dels af panelingsbord med spigs slag og pap imellem.
Taget tækkes med tagsten.
På loftet indredes klædeskammere og tørreloft.
I kjælderen indredes bryggerhus, bryggerværelse, kul- og vedrum samt husholdningskjældere.
Trappen indføres stenfast og gjerne.
2 st. 31×31 cm og 1 st. 31×31 cm ildpiber med tilhørende bryggepande, bryggeovn, 8 komfurer og 20 tækkestene anbringes.
Latrin indredes ved siden af trappen med nedfaldsrør af tjæresvedde bord fra hver etage. Bingens bund og vægge cementeres. Ventilationskanal føres fra bingen op over taget. Kristiania d. 23 Februar 1892.

B. Johansen

FERDIGATTEST - LEILIGHET PÅ LOFT OG TERRASSE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innr. 2 leil. på loft samt terrasse

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Frognerveien 4	Gnr.211, bnr.90	86/1194

Byggherre

Arkt. Christian Borhaven
Jacob Alls gt. 62

0364 OSLO 3

Ansvarshavende

D.s.

THE/tfn

Dato 11.oktober 1989

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

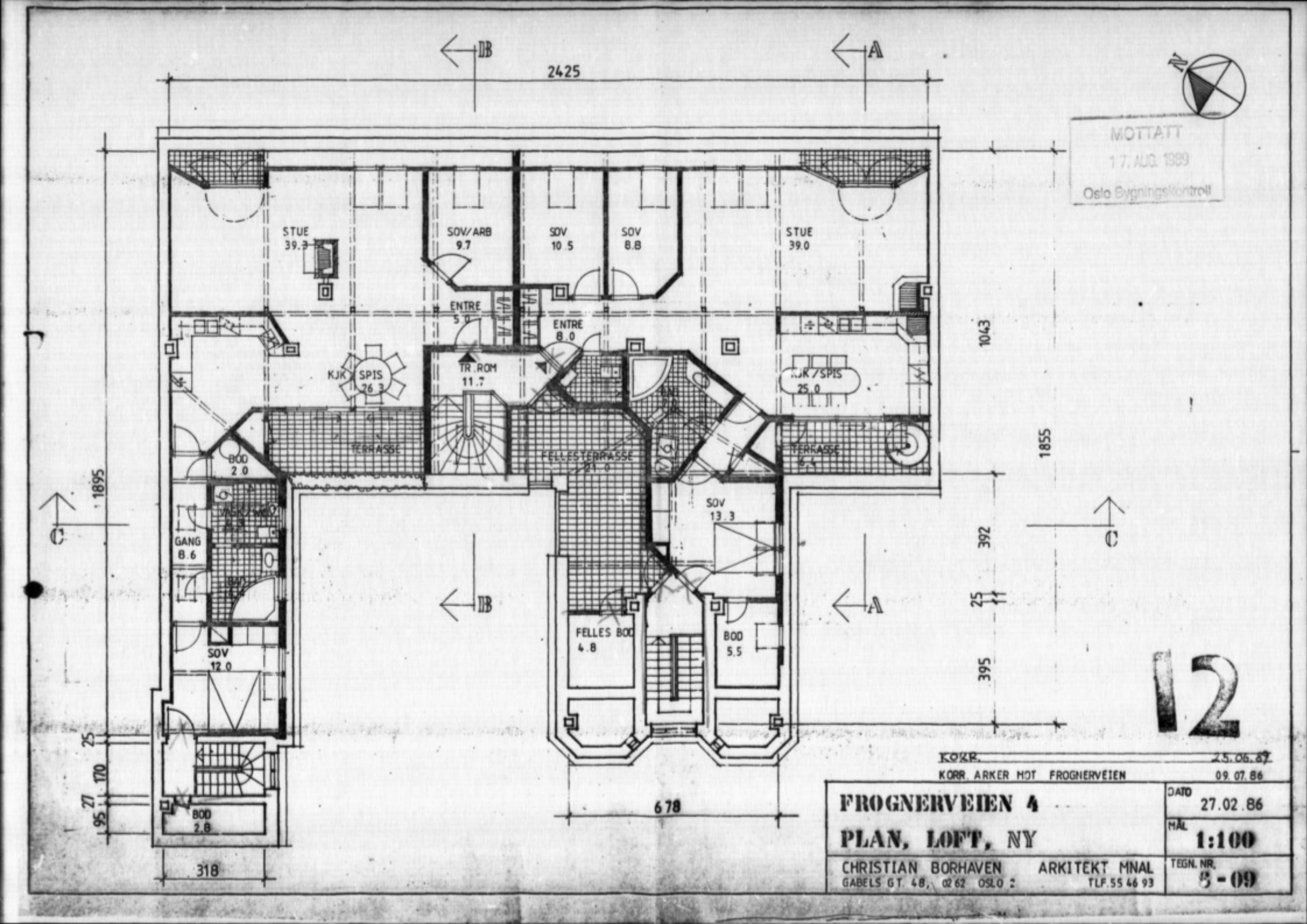
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SH. C-16 ANDVORD

GODKJENTE TEGNINGER LOFT


B
B
2425
A
A
N
MOTTATT
17. AUG. 1989
Oslo Bygningskontroll
STUE
39.3
SOV/ARB
9.7
SOV
10.5
SOV
8.8
STUE
39.0
ENTRE
5.0
GARA
HELLA
ENTRE
8.0
KJK
SPIS
26.3
TR.ROM
11.7
KJK/SPIS
25.0
1043
1855
392
25
395
1895
C
C
BOD
2.0
TERRASSE
FELLESTERRASSE
21.0
TERRASSE
6.4
GANG
8.6
SOV
13.3
B
B
A
A
FELLES BOD
4.8
BOD
5.5
SOV
12.0
25
170
27
95
BOD
2.8
318
678
12
KORR. 25.06.87
KORR. ARKER MOT FROGNERVEIEN 09.07.86
FROGNERVEIEN 4
PLAN, LOFT, NY
DATO 27.02.86
MÅL 1:100
CHRISTIAN BORHAVEN ARKITEKT MNAL
GABELS GT. 48, 0262 OSLO 2 TLF. 55 46 93
TEGN. NR. 8-09

FERDIGATTEST - TERRASSE

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Frognerveien 4
v/Schiager
Frognerveien 4b
0257 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940035873	94/43260

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Gunn F. Espeland	2. august 1994

Arbeidssted : 211/0090 Frognerveien 4
Byggherre : Frognerveien 4,Sameiet v/Schiager, Frognerveien 4b, 0257 OSLO
Arbeidets art: INNBYGGING AV TAKTERRASSER BYGÅRD

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning og kontor i reguleringsplan S-2068 stadfestet 12.08.75.

Søknaden gjelder innbygging av to takterrasser mot gate. Ny "takark" skal kles med sinkplater. Hovedbæresystem i takkonstruksjon endres ikke.

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke innkommet bemerkninger.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1, 2, 3 og 4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det forutsettes at yttertaket får en skikkelig gjennomlufting.

Nyinnredet areale må varmeisoleres på forskriftsmessig måte.

Etasjeskille skal være isolert mot trinn- og luftlyd på forskriftsmessig måte

Gulv skal være utført i brannklasse min. B60.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for SAS.
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
Ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arvesen, Terje
Seilduksgt.25

0553 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	940035873	94/48481

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	29. august 1994

Arbeidssted : 211/0090 Frognerveien 4
Byggherre : Frognerveien 4,Sameiet v/Schiager, Frognerveien 4b, 0257 OSLO
Arbeidets art: INNBYGGING AV TAKTERRASSER BYGÅRD

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Gord Rusten
Avd.ing

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Frognerveien 4,Sameiet v/Schiager
v/Jarl S.Schiager
Frognerveien 4b

0257 OSLO

Arvesen, Terje
Seilduksgt.25

0553 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	9400358 73	95/18273

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	21. mars 1995

Arbeidssted : 211/0090 Frognerveien 4
Byggherre : Frognerveien 4,Sameiet v/Schiager, Frognerveien 4b, 0257 OSLO
Arbeidets art: INNBYGGING AV TAKTERRASSER BYGÅRD

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

FERDIGATTEST - TERRASSEDØR-FASADEENDRING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MAGNE MAGLER WIGGEN SIVILARKITEKTER
MNAL AS
Schweigaards gate 34D
0191 OSLO

Dato: 10.10.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201517403-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Celine Jødal	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 4B	Eiendom:	211/90/0/0
Tiltakshaver:	VIDAR ARNULF	Adresse:	FROGNERVEIEN 4 B, 0257 OSLO
Søker:	MAGNE MAGLER WIGGEN SIVILARKITEKTER MNAL AS	Adresse:	Schweigaards gate 34D, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Frognerveien 4 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 25.09.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201517403			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	20.11.2015	1/13
Plan	A_01_0200	20.11.2015	1/16
Snitt	A_01_2300	20.11.2015	1/17
Ny fasade	A_01_2400	20.11.2015	3/3

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.10.2017 av:

Celine Jødal - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
VIDAR ARNULF, FROGNERVEIEN 4 B, 0257 OSLO

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
FROGNERVEIEN 4B

Dato: 19.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512385
8533651

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 90

Vi viser til bestilling av 20250519 for FROGNERVEIEN 4B.

GNR. 211 BNR. 90

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.12.1893.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

633 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

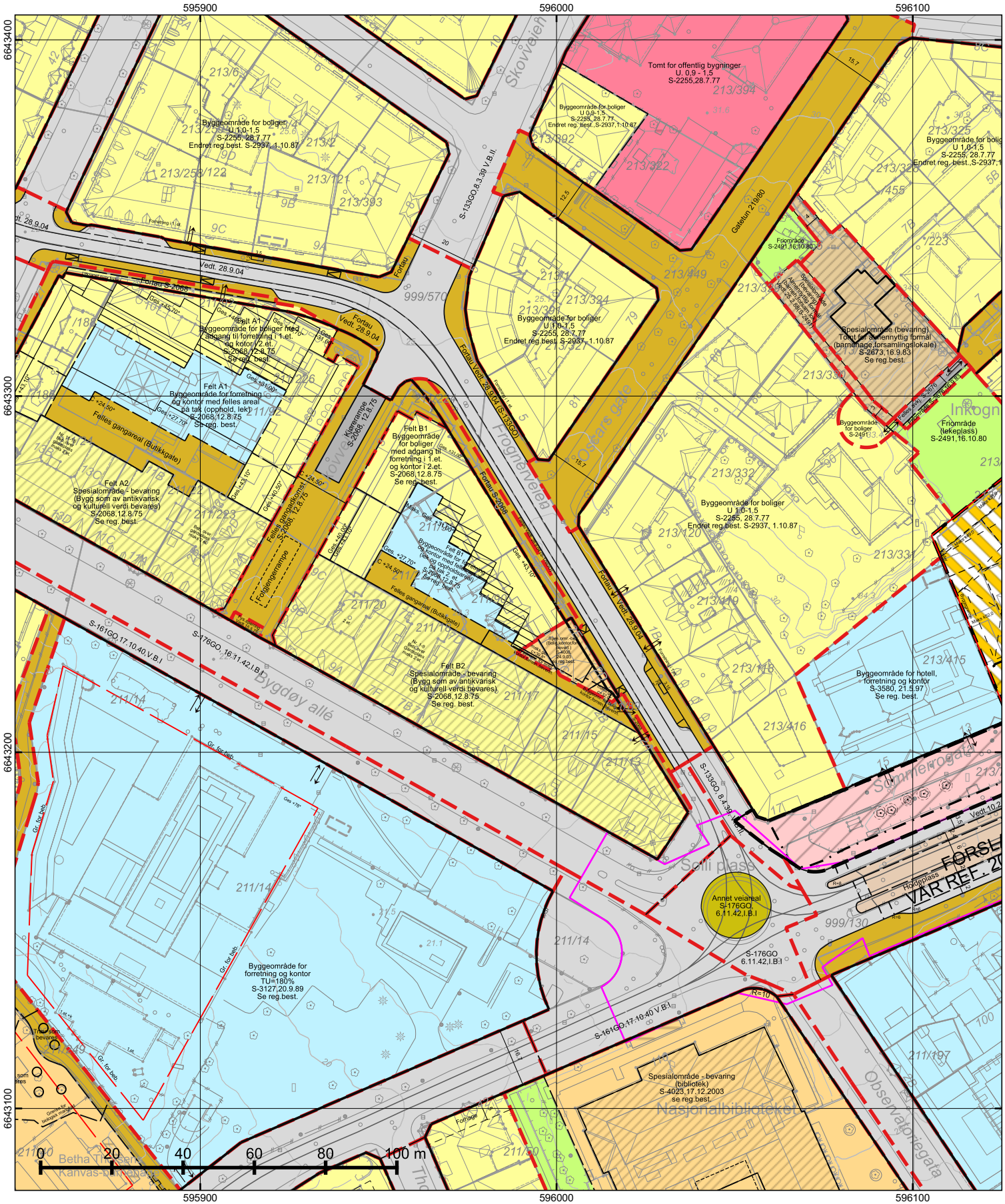
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



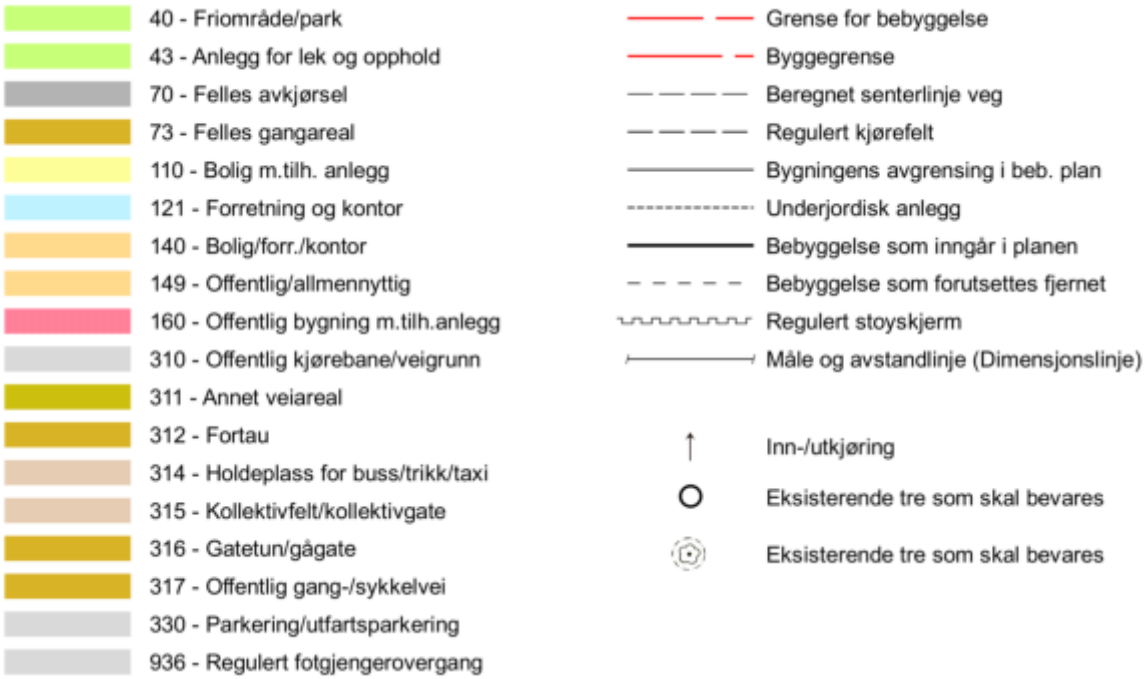
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

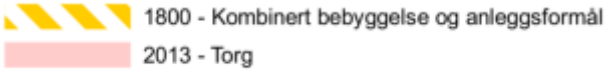
Produsert: 19.05.2025 Målestokk 1: 500

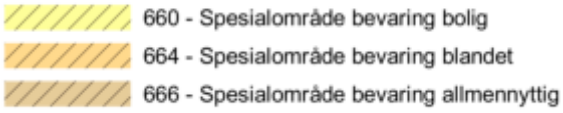
REGULERINGSKART


595900
596000
596100
6643400
6643300
6643200
6643100
Skovveien
Frognerveien
Oscars gate
Bygdøy allé
Gatetun 219/80
Solli plass
Inkognitogata
Sommerrogata
Observatoriegata
Nasjonalbiblioteket
Tomt for offentlig bygninger
U. 0,9 - 1,5
S-2255,28.7.77
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Felt A1
Byggeområde for boliger med adgang til forretning i 1.et. og kontor i 2.et.
S-2068,12.8.75
Se reg. best.
Felt A2
Spesialområde - bevaring
(Bygg som av antikvarisk og kulturell verdi bevares)
S-2068,12.8.75
Se reg. best.
Felt B1
Byggeområde for boliger med adgang til forretning i 1.et. og kontor i 2.et.
S-2068,12.8.75
Se reg. best.
Felt B2
Spesialområde - bevaring
(Bygg som av antikvarisk og kulturell verdi bevares)
S-2068,12.8.75
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for hotell, forretning og kontor
S-3580, 21.5.97
Se reg. best.
Byggeområde for forretning og kontor
TU=180%
S-3127,20.9.89
Se reg.best.
Spesialområde - bevaring
(bibliotek)
S-4023,17.12.2003
se reg.best.
Spesialområde (bevaring)
Tomt for allmennyttig formål
(barnehage,forsamlingslokale)
S-2673,16.9.83
Se reg.best.
Fellesområde
S-2491,16.10.80
Annet veiareal
S-176GO
6.11.42,I.B.I
S-176GO
6.11.42,I.B.I
S-161GO,17.10.40 V.B.I
S-176GO ,16.11.42,I.B.I
S-133GO,8.3.39 V.B.II.
S-133GO,8.4.39 V.B.II.
Vedt. 28.9.04
Fortau
Felles gangareal (Butikkgate)
Felles gangadkomst
S-2068,12.8.75
Frodigangsrampe
Kjøreramme
S-2068,12.8.75
Gangfelt
Gs for beh.
Gang for beh.
Fortau S-2068
Fortau Vedt. 28.9.04 (S-133GO)
Fortau Vedt. 28.9.04
Felles kjørbar gangareal
Felles gangareal
Fortau i 1.et
Fortau i 2.et
Gang for beh.
Gang for beh. mot kjørbar
Gang for beh. mot kjørbar
Gang for beh.
Gang for beh.
Gang for beh.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)







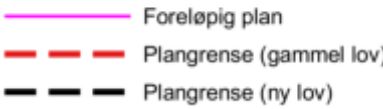




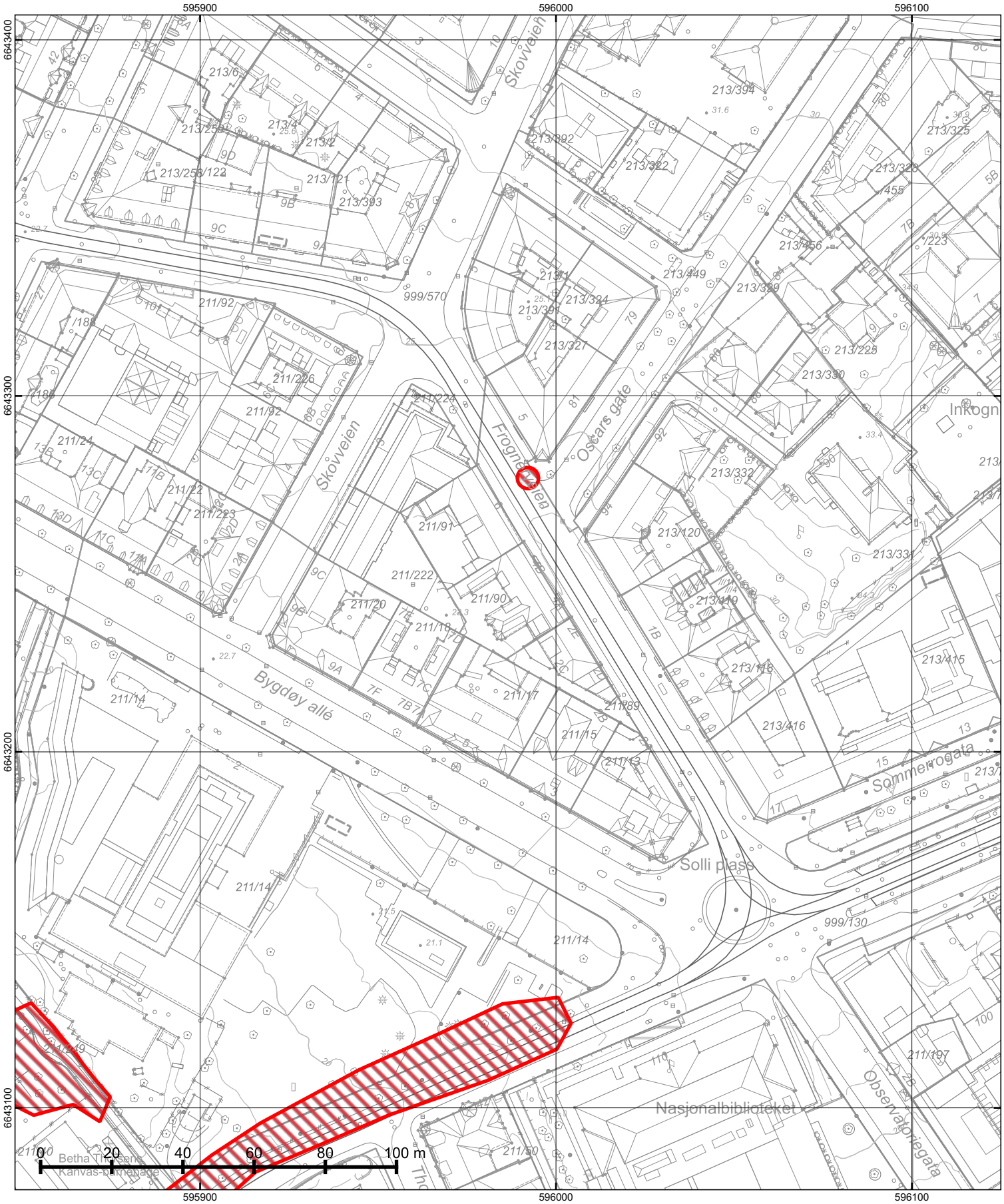












© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

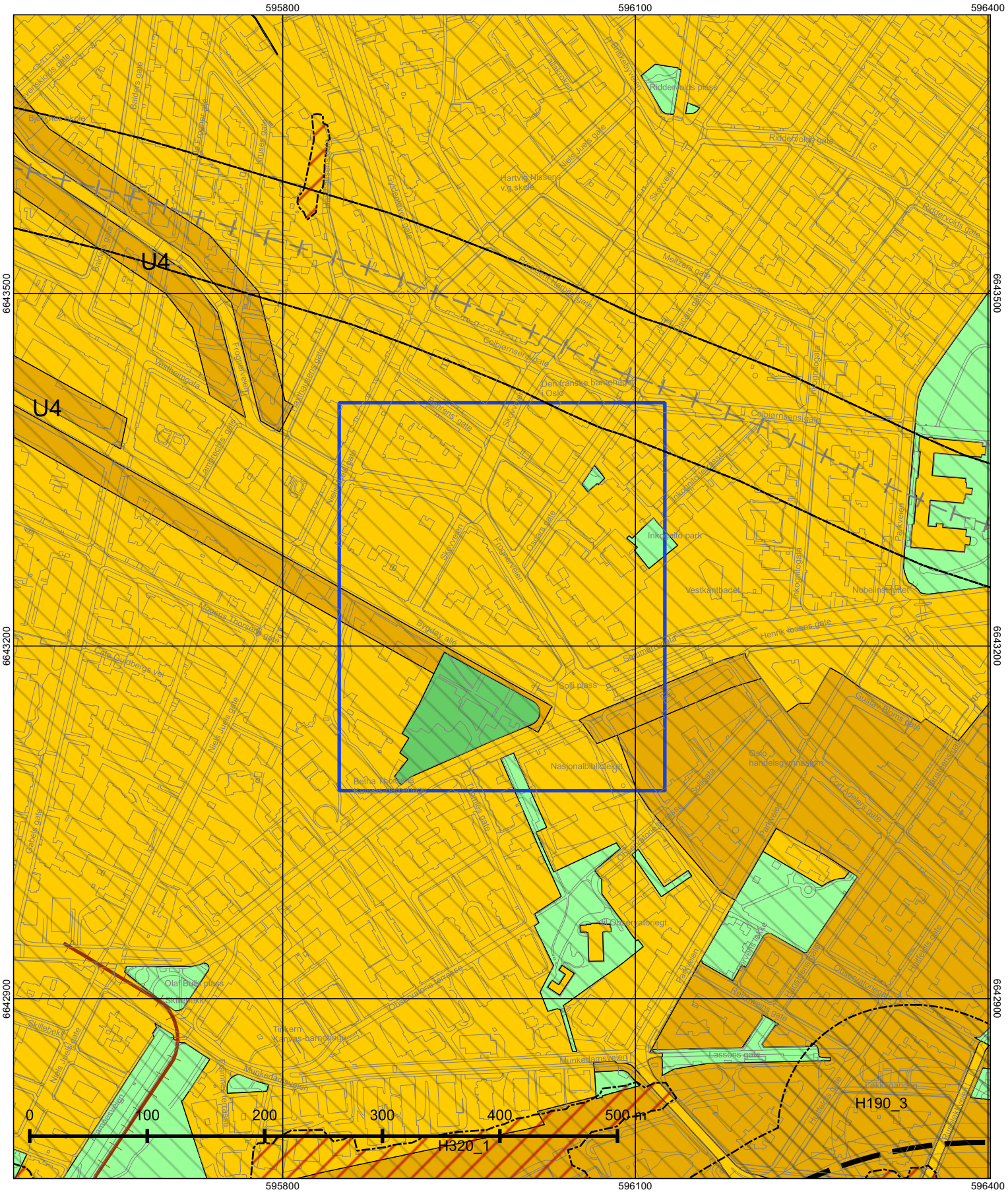
Naturmangfold

– 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: 143188/ 86512385
Adresse: FROGNERVEIEN 4B
Gnr/Bnr: 211/90

Deres ref.: 63733/ WM120_6_3006186
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: 19.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143188/86512385
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3006186

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



S-2068

Oslo

S-2068

Endret reguleringsplan for området begrenset av Frognerveien - Solli plass- Bygdøy alle og Niels Juels gt. Byggeområde for boliger, forretning og kontorer samt spesialområde (bevaring av husrekken mot Bygdøy alle)

Vedtaksdato: 12.08.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501318
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V280904

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV, FROGNERVEIEN - NIELS JUELS GATE - BYGDØY ALLÉ OG SOLLI PLASS, OSLO KOMMUNE

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

§ 2. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 3. Eiendommene innen felt A 1 og B 1 reguleres til tomter for bebyggelse med blandet bruk (forretninger, kontorer og boliger). De forskjellige formål fordeles etter følgende oppstilling:
Forretninger:
1.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til forretninger.
Kontorer:
2.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til boliger eller kontorer.
Boliger:
Alle de øvrige etasjer skal brukes til boliger.

§ 4. Felt A 1 og B 1 tillates bebygget med en maksimal og gjennomsnittlig utnyttelsesgrad på 2,1. Økes utnyttelsesgraden for en eller flere av eiendommene innen et av feltene må utnyttelsesgraden reduseres tilsvarende for de andre eiendommene innen samme felt.

§ 5. Parkeringsdekning skjer for felt A 1 og B 1 innen feltenes felles garasjeanlegg i kjeller etter følgende normer:
Boliger: 1 bilplass pr. leilighet
Kontorer: 4 bilplasser pr. 1 000 m2 gulvareal
Butikker:15 bilplasser pr. 1 000 m2 gulvareal
For kontorer og butikker skal bilplassene utelukkende brukes til korttidsparkering.

§ 6. Eiendommene innen feltene A 2 og B 2 reguleres til spesialområde – bygg som av antikvariske og kulturell verdi bevares. Eiendommenes bruk skal være følgende:
Bygningenes 1. og 2. etasje brukes til forretninger og kontorer, de øvrige etasjene oppover brukes til boliger. Bygningene tillates modernisert under forutsetning av at eksteriøret mot offentlig gate beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Slike arbeider skal skje i samråd med Byantikvaren, hvis uttalelse må vedlegges byggemeldingen.
Eiendommenes gårdsrom tillates bebygget i maksimum 2 etasjer.

§ 7. Fellesarealene er felles for hele planområdet, og omfatter felles avkjørsel til varelevering og felles garasjeanlegg i kjeller, videre felles gangatkomst og butikkgate. Likeledes er tak over 1. og 2. Etasje i kvartalenes gårdsrom felles gang- og oppholdsarealer. Felles lekearealer innpasses på tak over 2. etasje.

§ 8. Utkragende partier over fortau må ha en fri høyde av minst 3,0 m over fortau.

§ 9. Nettstasjon må i samarbeid med Oslo lysverker innpasses innen planområdet.

§ 10. Sammen med byggemelding må det innsendes en plan som viser utnyttelsen av fellesarealene.

OMRÅDEANALYSE

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-211/90/0/14, Frognerveien 4B, 0257 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.05.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	12.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	12.05.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3 km
Flomfaresoner	12.05.2025	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	12.05.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	12.05.2025	Ikke funnet	67.6 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.41 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.37 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	12.05.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

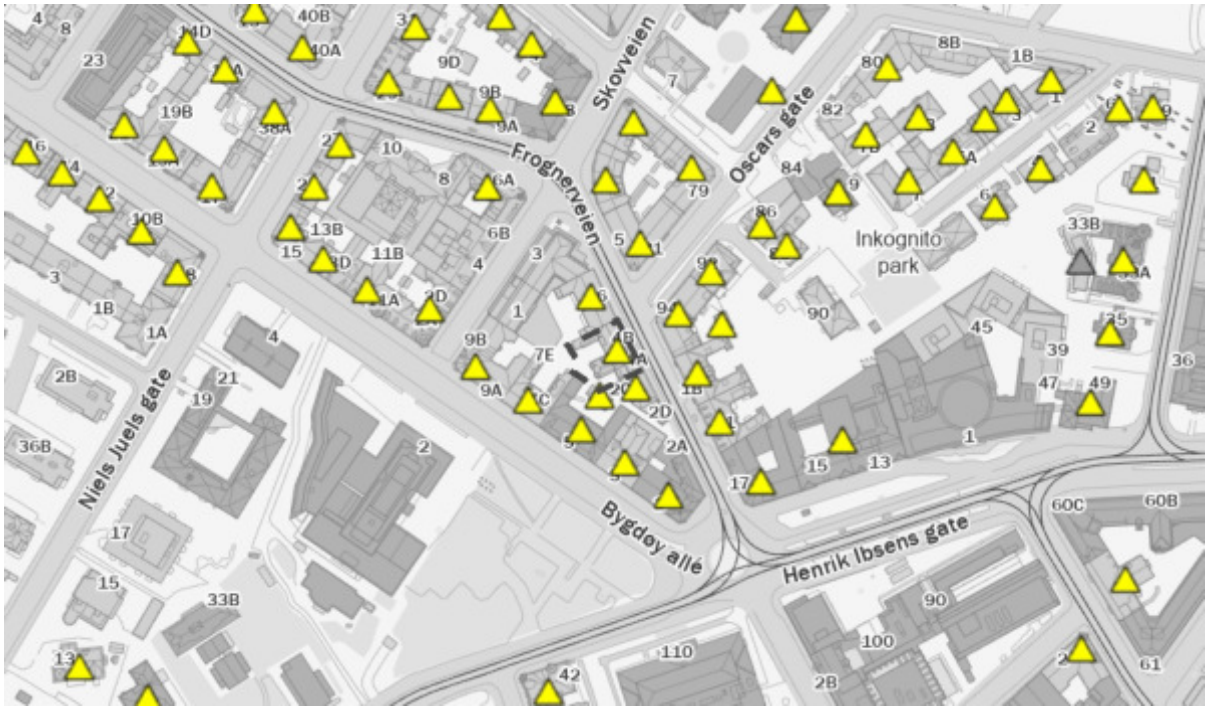
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	05.05.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

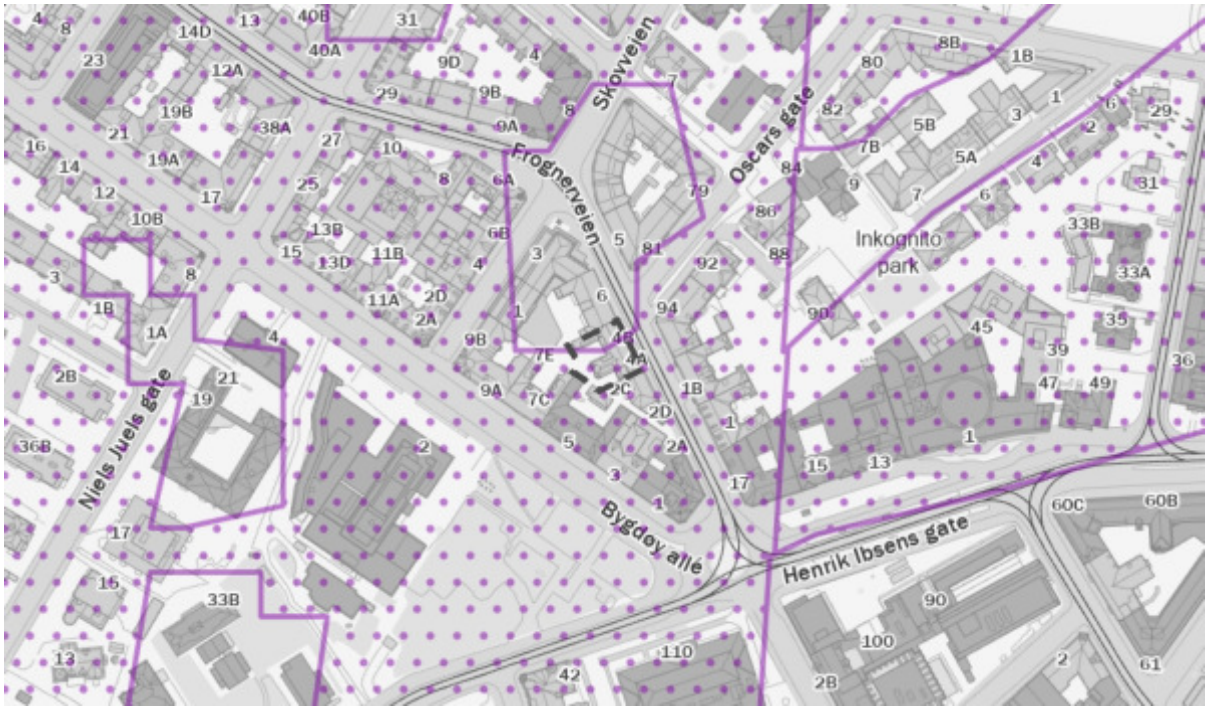
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	12.05.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	12.05.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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:
Frognerveien 4B
Gnr. 211 Bnr. 90 Snr. 14 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0316

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 10 93 89

E-post: trond.nordahl.amundsen@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