PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

# FREDERIK STANGS GATE 43

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Expedisjonsdokument og byggemeldte tegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

# Tilstandsrapport

En del av Norske Boligrapporter

Frederik Stangs gate 43, 0264 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 346, snr. 64

**Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 109 m²**



**Befaringsdato:** 13.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1380 **Referansenummer:** QL1220

**Foretak:** BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

**Rapportansvarlig**

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad og entré/gang.

Piper og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

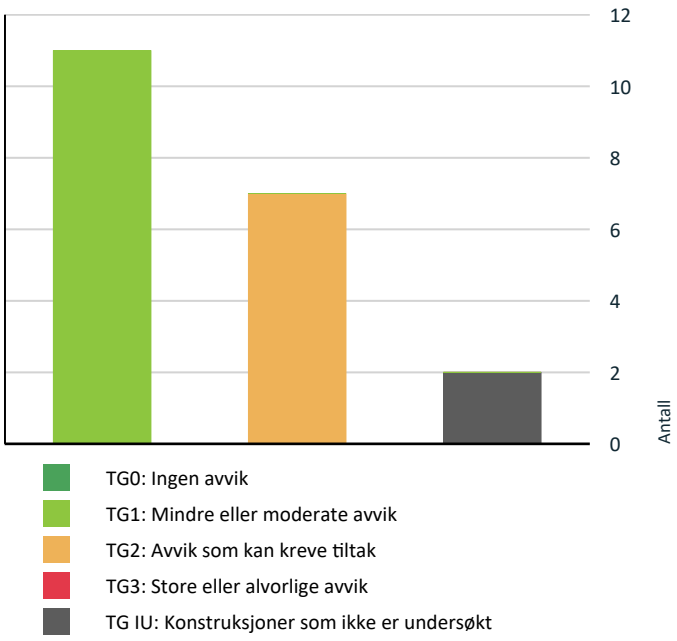
**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Andre innvendige forhold** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

| | |
|---|---|
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1930

**Kommentar**
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 1979.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.
Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

- Det er registrert tegn til punkterte isolerglass.
Dette kan føre til svekket isolasjonsevne, kondens og synlige partikler mellom glassene. For å lukke dette avviket må glasset skiftes ut.

### TG 2 Dører

Entrédør og dør til baktrapp, uten datomerking, men fremstår eldre.
Balkongdør i stuen er produsert i 1979. To dører mot mindre balkong er av enkle glass og med ukjent dato.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det ble registrert dører som tar i karmen og er vanskelig å lukke. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

### TG 1 Dører - 2

En tofløyet balkongdør i hovedsoverom er produsert i 2021.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m², med adkomst fra stue.

# Tilstandsrapport

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 1 m², med adkomst fra et soverom.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er registrert slitasje på konstruksjonene.
Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m², med adkomst fra hovedsoverom.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## INNVENDIG

### TG IU Overflater

Gulv: Gulvbord, fliser og teppe.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater, samt stukkatur i enkelte rom.

Himlingshøyde:
Ca. 2,62 meter, målt i stue.
Ca. 2,58 meter, målt i kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

### TG IU Pipe og ildsted

Pipe:
Type: Teglsteinspiper (tre pipeløp).

Ildsted:
Type: Kakkelovn i stuen.
Kakkelovnen er fra 2025.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

### TG 2 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er registrert at dører er eldre og går noe dårlig i slaget.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

### TG 2 Andre innvendige forhold

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Registrert stedvis knirk ved normal gange.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2021. Omfanget av oppussingen er ukjent, da det ikke foreligger noe dokumentasjon.
Nyere dusjdører og glassfelt er montert i 2025.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To hjelpesluk i dusjen og et hovedsluk under servantmøbel. Slukene er i plast, og det er synlig membran i hovedsluket.
Vannlåsen til hjelpeslukene i dusjen er datert 2014. Det er ukjent om det kun er vannlåsene som er fra den datoen, eller om sluket også er fra da. Øvrig avløp er for øvrig datert 2021.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

# Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter. Veggskap med speil.
Sanitærutstyr: Dobbel servant, veggfestet klosett, dobbel dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

# KJØKKEN

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2021. Platetoppen med integrert ventilator er fra 2025.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein.

Integrerte hvitevarer: Av integrerte hvitevarer er det kjøleskap med frysedel, vinskap, komfyr og kombiovn (komfyr og mikroovn i ett) i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp med integrert ventilator.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Platetopp med integrert ventilator.

# Tilstandsrapport

Tilluft: Naturlig.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Rommet har kun ventilator i platetopp, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra fordelerskap.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

*Tilstanden 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.*

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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.
   **Gjort omfattende arbeid i mitt eie.**

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**

   **Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:**
   **Gang/entré:**
   **- Demontering av innfelte dimmere i forbindelse med riving av vegg.**
   **- Demontering av diverse kabling og stikkontakter.**
   **- Opplegg og montering av 2 stk stikkontakter.**
   **- Opplegg og montering av 1 stk nytt lampepunkt som midtstilles på egen Plejd dimmer.**
   **- Opplegg og montering av 1 stk Plejd dimmer for 2 stk eksisterende lampepunkter.**
   **- Opplegg og montering av 1 stk varmekabelmatte og termostat samt tilførsel for dette.**
   **Stue:**
   **- Demontering av eksisterende kabling og stikkontakter.**
   **- Opplegg og montering av 4 stk stikkontakter.**
   **- Opplegg og montering av 1 stk plejd dimmer for eksisterende takpunkt.**
   **- Opplegg av strøm til panelovn.**
   **- Montering av panelovn.**
   **Kjøkken:**
   **- Flytte 1 stk lampepunkt over kjøkkenbenk.**
   **- Demontering/fjerning av stikkontakt til tidligere vifte.**
   **- Demontering av kabling og stikkontakter.**
   **- Opplegg og montering av 3 stk stikkontakter.**
   **- Opplegg av strøm til panelovn.**
   **- Montering av panelovn.**
   **Barnerom:**
   **- Demontering av eksisterende kabling og stikkontakter.**
   **- Opplegg og montering av stikkontakter.**
   **- Opplegg og montering av lampepunkt styres av Plejd dimmer.**
   **Hovedsoverom:**
   **- Demontering av kabling og stikkontakter.**
   **- Demontering av kabling på vegg som skal rives.**
   **- Opplegg og montering av 1 stk lampepunkt i tak på egen Plejd dimmer.**
   **- Opplegg og montering av nye stikkontakter.**
   **Generelt:**
   **- Gjenbruk av eksisterende tilførsler.**

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?

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Generelt om anlegget**

6. 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**

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

**Inntak og sikringsskap**

8. 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**

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

10. 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?
    **Nei**

**Generell kommentar**

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# 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

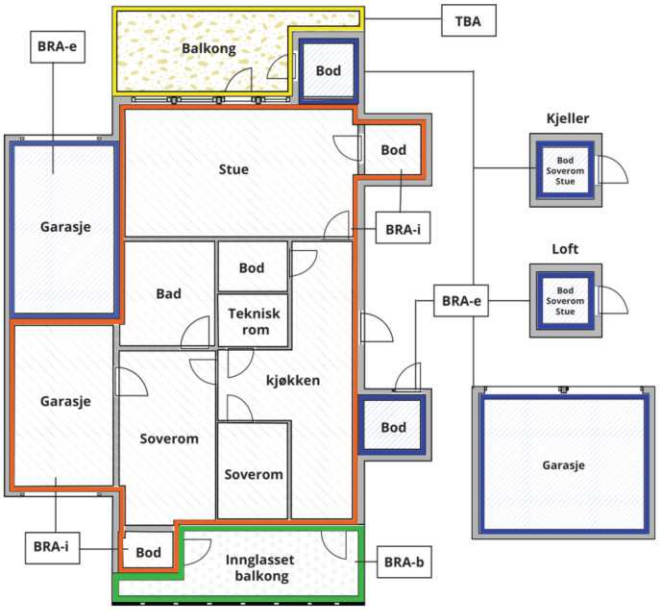
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller | | 8 | | 8 | | | 8 |
| 5. Etasje | 109 | | | 109 | 7 | | 109 |
| Loft | | 4 | | 4 | | 6 | 10 |
| **SUM** | **109** | **12** | | | **7** | **6** | **127** |
| **SUM BRA** | **121** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Bod | |
| 5. Etasje | Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken | | |
| Loft | | Bod | |

**Kommentar**

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

## Lovlighet

### Byggetegninger

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* - Se eiers egenerklæring og denne rapporten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.2.2026 | Martin Sjønnesen | Takstingeniør |
| | Susanna Hjelset | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 212 | 346 | | 64 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Frederik Stangs gate 43

**Hjemmelshaver**
Hjelset Susanna

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Premium |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 321260011 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Susanna Hjelset |

| Gateadresse |
| --- |
| Frederik Stangs gate 43 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0264 |

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: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## 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: 321260011

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Demontert gamle dusjdører og satt opp nye, spesialtilpassede dører fra Lysaker glass. Ellers har jeg fått opplyst at badet var nytt, av faglært i 2021. |
| Arbeid utført av | Lysaker Glass AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Arbeid på det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing av leiligheten. Nye punkter i hele leiligheten (bortsett fra i kjøkkenbenk og på badet). Nye punkter i taket (slisset) for å midtstille punkter til lamper. Alt er gjort av faglært. |
| Arbeid utført av | Front Elektro AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 321260011

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Arbeid med å få heis/løfteplattform i oppgangen. Arbeid med en vedtektsendring slik at hver oppgang (ikke hele sameiet), kan vedta dette for egen oppgang. Også forslag om at kostnaden deles forholdsmessig mellom etasjene, slik at de lavere etasjene skal være mer tilbøyelig til å stemme for. Det er en intern gruppe som jobber aktivt for å få løfteplattform eller heis i bygget. Det er heis i andre oppganger. Forslag om å selge loftet. Stemt ned på sist årsmøte. Dette vil ev kunne innfri noe av fellesgjelden. Mulig at det kun er seksjonen i 5. etg som vil kunne kjøpe ut loftet, og ikke at det etableres en ny seksjon, fordi dette vil utløse en rekke brannsikringstiltak som er vanskelig å gjennomføre.

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: Jeg har betalt for nye vinduer og nye balkongdører som skal skiftes ila våren. Dette gjelder alle vinduer og balkongdør på stue - og liten balkong. Ikke balkongdøren på hovedsoverommet, som er ny.

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260011

## Tilleggskommentar

- Balkongdøren på soverom 2 er vanskelig å lukke, men den skal byttes ila våren. - Fronten på oppvaskmaskinen er litt løs, men fungerer helt fint.

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: 321260011

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Susanna Hjelset | 5765f90af085dfce0a284 321ade3bcd3a78f4bf2 | 16.03.2026 09:07:35 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 321260011

- 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

| | |
|---|---|
| **Vår dato.:** | **Vår ref.:** |
| 2. februar 2026 | 850/64/ |
| **Vårt oppdragsnr.:** | **Deres.ref.:** |
| E20260170 | **321260011** |

Privatmegleren Premium
Beddingen 18
0250 OSLO

E-post: emilie.garnaes@privatmegleren.no
Tlf./Mobil: +47 99 37 46 10

**MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE**

**EIERSEKSJONSSAMEIE:** **Frognerkompleks Eierseksjoner**
**SEKSJONSNUMMER:** **64**
**EIER(E):** **Susanna Hjelset**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

**Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.**

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

| | | |
|---|---|---|
| Megleropplysninger: | Kr 4 382 | Inkl. mva. |
| Eierskiftegebyr: | Kr 6 725 | Inkl. mva. |

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

**OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.**

Vennlig hilsen

**OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS**

Saksbehandler

**Vedlegg:**
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Frognerkompleks Eierseksjoner | | **Vår ref.:** | 850/64 | **Fødselsdato eier:** | 18.04.1990 |
| Frederik Stangs gate 43 | | **Type:** | Eierseksjonssameie | | |
| 0264 OSLO | | **Eiere:** | Susanna Hjelset | | |
| **Organisasjonsnr:** | 971 488 034 | **Seksjonsnr:** | 64 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **7 449**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | TV og internett | 229 |
| | Felleskostnader | 4 754 |
| | Strømuttak | 309 |
| | Avdrag IN-lån | 450 |
| | Renter IN-lån | 1 707 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 322 847 | Gjeld siste årsoppg.: | 323 264 |
| Klient ajourf. lån: | 20 339 310,33 | Klient gj. s. årsoppg.: | 20 365 600 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207893978, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2026: 6.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 294

Saldo per 02.02.2026: 20 339 310

Andel av saldo: 322 848

Første termin/første avdrag: 30.07.2025 ( siste termin 30.07.2050 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arne Lodden Vikse

Adresse: Hegdehaugsveien 11

Postnr/-sted: 0352 OSLO

E-post: N/A

## 5: Restanse felleskostnader pr. 02.02.2026

**Utestående saldo:** **0**

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

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 323 264 | Andre inntekter: | 2 425 |
| Annen formue: | 57 372 | Utgifter: | 21 922 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 64 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 212/346 - seksjon:64

Bygningstype: Uspesifisert

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 2337.3 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0501

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | 5 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Frognerkompleks Eierseksjoner | **Vår ref.:** | 850/64 | **Fødselsdato eier:** | 18.04.1990 |
| Frederik Stangs gate 43 | **Type:** | Eierseksjonssameie | | |
| 0264 OSLO | **Eiere:** | Susanna Hjelset | | |
| **Organisasjonsnr:** 971 488 034 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet |

Fasiliteter:

BRUKSOVERLATING
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
I henhold til vedtektene skal leietakere godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme frem til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

DØR- OG VINDUSPROSJEKT
Dette prosjektet er som orientert om på ekstraordinært årsmøte i januar 2025, delt i to prosjekt, grunnet brannkrav. Vedtektsendringen i 2022 har gjort det svært vanskelig å fordele kostnadene til et slikt prosjekt rettferdig, og styret vil derfor fremlegge forslag om at utskiftningsansvar for dør og vinduer tilbakeføres til hver seksjon, slik det var frem til 2022. Et slikt forslag betyr at hver seksjon selv betaler for vedlikehold og utskiftning av sine vinduer og dører. Styret vil fortsatt kunne organisere felles utskiftningsprosjekt, og sørge for at utseende og krav er like for alle seksjoner. Et slikt forslag krever aksept fra alle seksjonseiere, og vil derfor først fremmes så snart vi har en juridisk eier av Frogner Kino.

TV OG BREDBÅND
Fibernett installeres og vil være klart til bruk fra 1.oktober 2025. Leverandør er OBOS Net, hvor sameiet får 1000 Mbps fibernett til 229,- måneden. Prisen holdes fast og vil ikke inflasjonsjusteres de neste 5 årene.
Seksjonseiere som ønsker TV-pakke, kan kjøpe dette enten via OBOS Net eller via andre aktører. Ved avtaleinngåelse var beste TV-tilbud via Allente, hvor man fikk større TV-pakke enn det vi har i dag, til samme totalpris som dagens avtale

FROGNER KINO (seksjonsnr. 2 og 16)
Kinoen har vært under tvangssalg siden august 2024. Selskapet som eier Frogner Kino kan bli tvangsoppløst . manglende styre og manglende årsregnskap for 2023. Per 18. juni 2025 er det ingen juridisk eier av Kinoen. Styret har hatt jevnlig dialog med både advokat som står for tvangssalg, potensielle kjøpere, samt advokat som bistår sameiet og sikrer at sameiets interesser blir ivaretatt. I årets budsjett har styret hensyntatt manglende innbetaling fra Frogner Kino, og vil allikevel levere et positivt resultat. Dette betyr at felleskostnadene kan holdes uendret, til tross for at Kinoen ikke betaler det de skylder sameiet. Når det kommer ny eier av Kinoen, vil det bli mulighet for å redusere felleskostnadene noe og/eller øke vedlikeholdsbudsjettet.

Annen informasjon:

# V E D T E K T E R

for Frognerkompleks eierseksjoner org. nr. 971 488 034

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 30.05.2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 2012. Endret på årsmøtet 03.05.2024 og ekstraordinært årsmøte 11.09.2025.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Frognerkompleks eierseksjoner er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.02.1986.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 54 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 212 bnr. 346i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-2 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Sameiebrøkene er basert på verdien av de aksjer sameierne hadde i tidligere Frogner Kompleks A/S, justert således: Seksjon 11, som tidligere var uten aksjer er gitt en sameierbrøk tilsvarende 4 aksjer. Seksjon 55, som tidligere hadde 12 aksjer er etter utvidelse på loftet og delvis sammenslåing med seksjon 54 gitt en sameierbrøk tilsvarende 24 aksjer. Seksjon 54 er redusert til tilsvarende 10 aksjer.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder. Oppdeling og sammenslåing av seksjoner og overføring av deler av seksjoner, krever styrets samtykke. Ved oppdeling og sammenslåing kreves også tinglysing og bygningsmyndighetens godkjennelse.

Opprettelse av nye fellesarealer krever styrets godkjennelse. Opprettelse av nye seksjoner, krever godkjennelse av sameiermøtet.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et

selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

**2-2 Godkjenning av ny eier**

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(2) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

**2-3 Godkjenning av leier**

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

**3-1 Rett til bruk**

(1) 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.

(2) 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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Alle ombygginger før de iverksettes. Ombygginger som har følger for byggets konstruksjon, bryter brannceller eller er utvendige må i tillegg fremmes for bygningsmyndighetene.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Eiere av de enkelte seksjoner har bruksrett til nærmere angitte lofts – og / eller kjellerbod (er). Styret skal føre oversikt over eier – og leieforhold på loft og i kjeller.

**3-2 Ordensregler og dyrehold**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er fastsatt husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**
**4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
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, balkong- og ytterdører til boligen
j) innsidebrystning på egen balkong.

(3)Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(5)Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk.
Utskifting av vinduer, inngangsdører og balkongdører må oppfylle offentligrettslige regler og krav. I tillegg må styret ha godkjent den visuelle utformingen, slik at bygningsmassens enhetlige preg opprettholdes. Styret kan organisere felles utskiftingsprosjekt av vinduer, inngangsdører og/eller balkongdører for den enkelte seksjonseiers regning.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Unnlater den enkelte seksjonseier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge skade og ulempe for andre, kan sameiet sørge for vedlikeholdet på vedkommens regning.

**5-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**
**6-1 Felleskostnader**
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik

avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak**
**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3 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.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) 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.

(2) 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.

**8-5 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.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av minimum tre styremedlemmer i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

### 9-2Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- velge styremedlemmer,
- behandle vederlag til styret.

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 **Møteledelse og protokoll**

(1)Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2)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.

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3)Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2)Hvis tiltakene 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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1)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 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 seksjonseiere.

### 9.11 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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11. Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**11-3 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-4 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

**11-5 Administrasjonsavtale lån**
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knytet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

# Husordensregler for Frognerkompleks eierseksjoner

(Sist endret ved vedtak på årsmøtet i sameiet 2015, endret på ordinært årsmøte 22. juni 2020 og ekstraordinært årsmøte i 2023.

## Ytre orden

1. Gjenstander som tilhører beboerne eller andre, f. eks. kasser, bohave (møbler og lignende), sportsartikler osv, kan ikke settes (eller lagres) på gårdsplass eller i portrom, heller ikke i trappeoppgang, på trappeavsats og i korridorer. Sykler skal plasseres i sykkelskur eller i utpekt område i kjeller, etter nærmere anvisning fra styret.

2. Personlige gjenstander skal ikke lagres eller oppbevares for kast i fellesarealer som trappegang, bakgård, kjellergang, loft og kjeller. Av fare for å blokkere for rømningsvei ved brann.

3. Pga faren for ruteknusing osv er det ikke tillatt å spille med ball på gårdsplassene.

4. Biler og andre motorkjøretøy tillates ikke plassert på eiendommen.

5. Forurensing av gårdsplass, portrom og andre fellesområder er forbudt. Likeledes er tobakksrøyking ikke tillatt i disse områdene, eller på balkongene. Alt husholdnings- og næringsavfall skal sorteres i henhold til kommunens regelverk og legges i rett type avfallsbeholder. Avfall må ikke plasseres utenom disse beholderne, med mindre det er inngått en skriftlig avtale med styret om noe annet. Spesial- og farlig avfall kan ikke legges i disse beholderne.

6. Husdyr kan ikke luftes på gårdsplass.

7. Grilling av mat på balkong og i bakgård er tillatt, forutsatt at det benyttes gass- eller elektrisk grill. Beboerne oppfordres å ta hensyn til naboene ved grilling på balkongene.

8. Banking av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må kun foregå på gårdsplass. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

9. Uten styrets skriftlige samtykke, er det ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av noen art på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å male vinduer og vegger i avvikende toner

eller farger, fjerne vindussprosser, montere sjalusier, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner av alle slag og kabler etc. Det er heller ikke lov å sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i boligseksjonene.
Knuste vinduer skal skiftes snarest mulig.

10. Tagging (graffiti) på vinduer og ytterdører i bolig- og næringsseksjoner fjernes av den berørte seksjonseier, på dører og vinduer i fellesområder av sameiet.

11. I næringsseksjoner er det dessuten seksjonseiers ansvar å fjerne tagging (graffiti) på dør eller veggpanel.

12. Klima– og vifteanlegg kan kun settes opp i næringsseksjonene og da etter søknad og styrets skriftlige godkjennelse og bare på gatesiden (ikke på gårdsiden).

13. En næringsseksjon som får godkjent reklameskilter og fortausutstillinger, markiser eller vindu-/dørsjalusier etter søknad til styret, plikter dessuten å innrette seg etter politivedtekt for Oslo, bygningsloven og påbud fra bymiljøetaten.

**Fellesarealer spesielt**

14. I tørkerom eller på loft må ikke vått, dryppende tøy henges opp. Røyking og bruk av bar flamme eller fyrstikker er uten unntak forbudt i kott, på loft og i kjeller, ikke minst i i alle rom som omfattes av sameiets brannvarslingsanlegg. Gebyr ved unødvendig brannutrykning belastes den som utløser alarmen, evt ansvarlig sameier.

15. Lagres ved i kjelleren, skal vedstablene isoleres fra gulv med stein eller annen, effektiv isolasjon. Stablene må heller ikke legges inn til bygningsverk. Det skal være en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute, før den lagres i kjelleren.

16. Heisinnretningen i oppgangene (trappetrekk) skal brukes i samsvar med brukerinstruks.

**Indre orden**

17. Kjøreporten og oppgangenes utgangsdører mot gate og gårdsrom, mellomdører, kjeller- og loftsdører skal til enhver tid holdes lukket og låst.
Vinduene i oppganger må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en sameier /beboer finner det nødvendig å åpne vindu i trapp eller korridor, plikter vedkommende å påse at det etter kort tid blir lukket igjen. Vedkommende blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.
Det er ikke tillatt å lufte gjennom entre- og kjøkkendør, samt dør fra næringsseksjon mot oppgang/mellomgang.
Har seksjonen balkong, plikter sameieren å fjerne snø og is på denne, dette er særlig viktig i øverste etasje. Hvis dette ikke utføres, blir vedkommende ansvarlig for skade som måtte oppstå.

18. Ved oppussing og ombygging av seksjonen skal sameieren sikre at det blir tatt hensyn til

naboer på alle sider. Det anbefales å sette opp/dele ut skriftlig nabovarsel som angir start og sluttdato og nyheter om fremgangen i arbeidet. Materialer og byggavfall fjernes så snart som mulig fra fellesområder, og ansvaret for innleid arbeidskraft og renhold av oppgangen mens arbeidene pågår, hviler på ansvarlig sameier. (Se vedtektene for krav til skriftlig søknad osv.)

19. Sameierne og leietakere plikter å holde rom hvor det er vannlednings- og avløpsrør, så varme at rørene ikke fryser.

20. Dyrehold er bare tillatt så langt det ikke sjenerer naboene, i form av bråk, forurensning, og at dyrene ikke holdes under kontroll o.l. (se også pkt 2).

21. Mellom kl 2300 og 0700 skal det være nattero i seksjonene. I kino- og kaféseksjonen (seksjon 2 og 16) skal det være nattero mellom kl. 0100 og 0800. I dette tidsrom må sameiere/beboere/ansatte ikke spille instrumenter, ha høyt volum på lyd- eller musikkanlegg, TV eller radio, støye på badet, bruke vaske-/oppvaskmaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller drives selskapelighet i seksjonen ut over kl 2300, skal sameierne i de tilstøtende seksjoner varsles på forhånd av den aktuelle seksjonseier (evt de som bor i/bruker seksjonen).
Om dagen må det ikke spilles musikk eller drives musikkøvelser i seksjonene i mer enn sammenlagt 3 timer. Musikk- og multimedieanlegg, TV og radio innstilles slik at de ikke generer andre beboere. Spesiell aktsomhet utvises hvis seksjonens vinduer og verandadører på gårdsiden er åpne.

22. Som husordensregler regnes også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr (elektrisk vaskeri, fellesantenne, trappetrekk e.l.) - eller som er kunngjort som informasjon til beboerne (f eks ved oppslag eller i "Sameieinfo").

23. Vaske- og oppvaskmaskiner kan ikke kobles til varmtvann, heller ikke til blandebatterier (eks termostatbatterier) for varmt og kaldt vann.

**Ansvar ved overtredelser**

24. Den enkelte sameier får erstatningsansvar for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse husordensregler eller annen mangel på aktsomhet, jfr vedtektenes § 11. Sameieren er også ansvarlig for at reglene overholdes av vedkommendes husstand, leietakere, håndverkere eller andre personer som sameieren har gitt adgang til seksjonen eller - uten rimelig grunn - til eiendommen for øvrig.

25. Gjentatte brudd på husordensreglene kan bli ansett som vesentlig mislighold, jfr. vedtektenes § 16.

* * *

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5569

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

# Velkommen til årsmøte i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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:**

28. januar 2025 kl. 18:00, Schafteløkken (Zahlkasserer Schafts Plass 2, 0267 Oslo).

**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.

**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. Orienteringssak: Utskiftning av sameiets dører starter høsten 2025
6. Forslag - Utskifting av vindu
7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Med vennlig hilsen,
**Styret i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER**

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**
Som møteleder foreslås styreleder Arne Lodden Vikse.

**Forslag til vedtak**
Arne Lodden Vikse er valgt 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 protokollvitner ble Henrik Rongved og Thea Stensaker 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

## Orienteringssak: Utskiftning av sameiets dører starter høsten 2025

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Sameiet har fått krav fra brannvesenet om å bytte alle sameiets dører, samt noen vinduer i felles trappeoppgang til brannsikre dører/vinduer. Dette må være ferdig innen våren 2026. Dette gjør at det som før er omtalt som dør- og vinduprosjektet deles i to prosjekter, hvor dørprosjektet er noe sameiet er pålagt å gjøre innen fristen fra Oslo brann- og redning.

Dører som byttes er **alle** sameiets dører, det vil si alle inngangsdører inn til hver leilighet/næringsseksjon, alle dører inn til oppganger/fellesareal, boddører til loft/kjeller, innvendig dører i fellesareal, m.m. I tillegg vil noen vinduer i felles trappeoppgang byttes til brannsikre vinduer.

Styret vil søke brannvesenet om utsettelse av å bytte Frogner Kino (snr. 2 og 16) sine dører, da kinoen er under tvangssalg og ikke betaler regninger. Kinoen foreslås dermed å utelates fra prosjektet, gitt forholdene slik de er i dag.

Sameiet har ikke oppsparte midler eller mulighet for å låne penger til et slikt prosjekt, så prosjektet må finansieres via kapitalinnskudd. Kapitalinnskudd vil deles i to innbetalinger:
1. innbetaling: 1. mai 2025 (50% av kostnad)
2. innbetaling: 1. august 2025 (50% av kostnad).
Se vedlegg 1, for estimert pris per seksjon, basert på mottatt tilbud.

**Forslag til vedtak**

Årsmøte er informert om saken

**Vedlegg**

1. Vedlegg 1 dørprosjekt.pdf

---

Sak 6

## Forslag - Utskifting av vindu

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Mange vinduer i gården er i svært dårlig forfatning,og har behov for utskiftning eller reparasjon. Forprosjekt for utskifting av vinduer/dører er gjennomført og har kartlagt behovet, godkjenning fra byantikvar foreligger og det er søkt om rammetillatelse fra plan og bygningsetaten. I henhold til vedtektene påfaller ansvaret for disse utskiftningene/reparasjonene sameiet, og dermed også potensielle konsekvenser ved å ikke gjøre dette nå.

Frogner Kino (snr. 2 og 16) utelates fra prosjektet, da kinoen er under tvangssalg og ikke betaler regninger. Dvs., ingen av Frogner Kino's vinduer vil byttes.

Seksjoner som har byttet vinduer de siste 10 årene (etter 2015) på egen regning, kan søke styret om fritak fra å bytte vinduer.

Sameiet har ikke mulighet for å låne penger til prosjektet, og dette må dermed finansieres via kapitalinnskudd. Prosjektet foreslås finansiert via kapitalinnskudd, med innbetalingsfrist 1. januar 2026. Mer info og estimert pris per seksjon basert på mottatt tilbud er i vedlegg 2 og 3.

**Forslag til vedtak**
Årsmøte gir styret fullmakt til å starte utskiftning og reparasjon av sameiets vinduer innen kommunens godkjennelse går ut sommeren 2026. Prosjektet finansieres gjennom ekstra kapitalinnkreving fra seksjonseiere 1. januar 2026.

**Vedlegg**
2. Vedlegg 2 vindusprosjekt.pdf

---

Sak 7

## Opplesning og godkjenning av protokoll

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Protokoll fra møte blir lest opp.

**Forslag til vedtak**
Årsmøte godkjenner opplest protokoll, og møte avsluttes.

---

## Vedlegg 1: Dørprosjekt, estimert pris per seksjon, basert på mottatt tilbud

Sameiet har fått krav fra brannvesenet om å bytte innen våren 2026, så dette er noe vi må gjøre. Pristilbud inkluderer alle felles dører, inngangsdører inn til alle seksjoner, noen vinduer i fellesoppgang og prosjektkostnader.

| Dørprosjekt, pris per seksjon | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Seksjon | Eierbrøk | A) Innbetaling 1. mai 2025 | B) Innbetaling 1. aug 2025 | (A+B) Totalpris dørprosjekt |
| 1 | 22 | 86,362 | 86,362 | 172,725 |
| 2 (Kino) | 230 | - | - | - |
| 3 | 26 | 102,064 | 102,064 | 204,129 |
| 4 | 30 | 117,767 | 117,767 | 235,533 |
| 5 | 30 | 117,767 | 117,767 | 235,533 |
| 6 | 24 | 94,213 | 94,213 | 188,427 |
| 7 | 24 | 94,213 | 94,213 | 188,427 |
| 8 | 20 | 78,511 | 78,511 | 157,022 |
| 9 | 24 | 94,213 | 94,213 | 188,427 |
| 10 | 20 | 78,511 | 78,511 | 157,022 |
| 11 | 4 | 15,702 | 15,702 | 31,404 |
| 12 | 14 | 54,958 | 54,958 | 109,916 |
| 13 | 14 | 54,958 | 54,958 | 109,916 |
| 14 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 15 | 8 | 31,404 | 31,404 | 62,809 |
| 16 (Kino) | 4 | - | - | - |
| 17 | 8 | 31,404 | 31,404 | 62,809 |
| 18 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 19 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 20 | 11 | 43,181 | 43,181 | 86,362 |
| 21 | 9 | 35,330 | 35,330 | 70,660 |
| 22 | 14 | 54,958 | 54,958 | 109,916 |
| 23 | 16 | 62,809 | 62,809 | 125,618 |
| 24 | 11 | 43,181 | 43,181 | 86,362 |
| 25 | 18 | 70,660 | 70,660 | 141,320 |
| 26 | 18 | 70,660 | 70,660 | 141,320 |
| 27 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 28 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 29 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 30 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 31 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 32 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 33 | 11 | 43,181 | 43,181 | 86,362 |
| 34 | 9 | 35,330 | 35,330 | 70,660 |
| 35 | 14 | 54,958 | 54,958 | 109,916 |
| 36 | 16 | 62,809 | 62,809 | 125,618 |
| 37 | 11 | 43,181 | 43,181 | 86,362 |
| 38 | 18 | 70,660 | 70,660 | 141,320 |
| 39 | 18 | 70,660 | 70,660 | 141,320 |
| 40 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 41 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 42 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 43 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 44 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 45 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 46 | 11 | 43,181 | 43,181 | 86,362 |
| 47 | 9 | 35,330 | 35,330 | 70,660 |
| 48 | 14 | 54,958 | 54,958 | 109,916 |
| 49 | 16 | 62,809 | 62,809 | 125,618 |
| 50 | 11 | 43,181 | 43,181 | 86,362 |
| 51 | 18 | 70,660 | 70,660 | 141,320 |
| 52 | 18 | 70,660 | 70,660 | 141,320 |
| 53 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 54 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 55 | 22 | 86,362 | 86,362 | 172,725 |
| 56 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 57 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 58 | 12 | 47,107 | 47,107 | 94,213 |
| 59 | 11 | 43,181 | 43,181 | 86,362 |
| 60 | 9 | 35,330 | 35,330 | 70,660 |
| 61 | 14 | 54,958 | 54,958 | 109,916 |
| 62 | 16 | 62,809 | 62,809 | 125,618 |
| 63 | 11 | 43,181 | 43,181 | 86,362 |
| 64 | 18 | 70,660 | 70,660 | 141,320 |
| 65 | 18 | 70,660 | 70,660 | 141,320 |
| **SUM Ink moms** | | | | **7,207,323** |

**Vedlegg 2: Informasjon om vindusprosjekt.**

**Hvorfor ønsker styret å sette i gang med et slikt prosjekt?**

Mange vinduer i gården er i svært dårlig forfatning og har et behov for utskiftning. Flere seksjonseiere har kontaktet styre med ønske om å bytte vinduer og balkongdører. Etter vedtektsendring i 2022, er det sameiets ansvar å bytte dører og vinduer, og ikke lenger hver seksjon sitt ansvar.

Tidligere har styret jobbet med dør og vindusprosjekt samlet, men grunnet krav fra brannvesenet er det ikke lenger et alternativ å vente med å skifte dørene. Sameiet har fått godkjennelse fra kommunen til å bytte vinduer, men prosjektet må startes innen juli 2026. Hvis sameiet ikke bytter vinduer innen dette, må man bruke penger på ny søknad.

Vinduene og balkongdørene i gården kan deles inn i fire kategorier:

1. Et fåtall originale vinduer/balkongdører fra 1920-tallet
2. Flest vinduer/balkongdører med stort vedlikeholdsbehov fra 1979-2007
3. Noen vinduer/balkongdører med moderat vedlikeholdsbehov fra 2008-2016
4. Noen vinduer/balkongdører med lite vedlikeholdsbehov fra 2017-2023

Originalvinduer vil bli restaurert og reparert mens resterende vinduer vil byttes til nye, energieffektive vinduer, med likt utseende som nåværende vinduer. Standard vinduer har ofte en levetid på 20-30år, så det er svært tiltrengt med en oppgradering av våre snart 50år gamle vinduene. Vinduene vi har fått tilbud på, og eventuelt vil bytte til, har en forventet levetid på 60 år.

**Hva med seksjoner som nylig har byttet vinduer på egen regning?**

Seksjoner som har byttet vindu, på egen regning de seneste 10 årene (etter 2015), kan søke styret om fritak fra å bytte vinduer. Disse seksjonene vil da ikke få byttet til nye vinduer, og deres prosjektkostnad vil reduseres med stykkpris per nytt vindu.

**Hva er tidslinjen for vindusprosjekt?**

- 2025: Styret jobber videre med forarbeid og kontraktsforhandling
- 1. Januar 2026: Kapitalinnkreving for vindusprosjekt
- Start 2026: Sameiet bestiller vinduer
- Mars/april 2026: Forventet oppstart
- Juni/juli 2026: Forventet ferdigstillelse

Entreprenør vil ferdigstille hver leilighet/næringsseksjon på 1 dag, dvs. dine vinduer byttes på en dag. Seksjoner med originale vinduer som må repareres vil muligens ta noe lengre tid.

**Hvordan får jeg råd til dette?**

Sameiet har ikke mulighet til å låne mer penger, så prosjektet må finansieres via kapitalinnskudd. Hvis du ikke har oppsparte midler, er det mulig å be banken om lån / opplåning.

Tips til forhandling med banken:

- Har leiligheten din steget i verdi? Da kan du muligens låne mer
- Har du gått opp i lønn, siden du sist snakket med banken? Ta med kopi av ny lønn seddel til banken
- Får du forhandlet høyere lønn i lønnsoppgjør til våren? Nevn det for banken.
- Nye vinduer kan gi bedre energiklassifisering og vil senke energikostnadene dine. Banker er interessert i «grønne» og energieffektive prosjekter, så nevn dette. Det kan være banken også tilbyr «grønne» lån til slike prosjekter.
- Nye brannsikre dører og nye vinduer, vil muligens øke verdien til leiligheten. Be bankrådgiveren ta hensyn til dette, ved verdivurdering av leiligheten/seksjonen.
- Feriepenger kommer som regel i juni. Hvis du sparer de, kan de brukes til å betale noe av kostnaden til prosjektet, og du kan forklare banken at du bruker noe oppsparte midler til prosjektet også.

**Hva skjer hvis vi stemmer nei til vindusprosjektet nå?**

- Sameiet er ansvarlig for å sikre en trygg bygård og har ansvar for utskiftning av dører og vinduer. Hvis sameiet stemmer nei til felles vindusprosjekt, må sameiet allikevel bytte vinduer som er en sikkerhetsrisiko. Dvs., vinduer som risikere å falle ut av karmen, og/eller sikre at alle seksjoner har minst ett vindu/en balkongdør som går å åpne. Dårlig isolering / varmetap er ikke en sikkerhetsrisiko.
- Hvis sameiet ikke har økonomi til å bytte vinduer som utgjør en sikkerhetsrisiko, vil slike utskiftninger måtte finansieres via økte felleskostnader eller kapitalinnskudd.
- Hvis vi gjør et felles vindusprosjekt, kan seksjoner med nye vinduer søke fritak fra å delta. Hvis vi stemmer nei til felles vindusprosjekt, må utskiftninger og vedlikehold finansieres via eierbrøk, hvilket vil si alle må være å finansiere dette. Også de med nye vinduer.
- Sameiet har fått godkjennelse fra kommunen til å bytte vinduer, så lenge oppstart er innen juli 2026. Hvis vi ikke starter innen denne fristen, må vi søke kommunen om ny godkjennelse og starte prosessen på nytt. Dette koster penger og kan være en tidskrevende prosess.

## Vedlegg 3: Estimert pris per seksjon for vindusprosjekt, basert på mottatt tilbud

| Vindusprosjekt, pris per seksjon | | |
|---|---|---|
| Seksjon | Eierbrøk | Innbetaling 1. jan 2026 |
| 1 | 22 | 272,755 |
| 2 (Kino) | 230 | - |
| 3 | 26 | 322,346 |
| 4 | 30 | 371,938 |
| 5 | 30 | 371,938 |
| 6 | 24 | 297,551 |
| 7 | 24 | 297,551 |
| 8 | 20 | 247,959 |
| 9 | 24 | 297,551 |
| 10 | 20 | 247,959 |
| 11 | 4 | 49,592 |
| 12 | 14 | 173,571 |
| 13 | 14 | 173,571 |
| 14 | 12 | 148,775 |
| 15 | 8 | 99,184 |
| 16 (Kino) | 4 | - |
| 17 | 8 | 99,184 |
| 18 | 12 | 148,775 |
| 19 | 12 | 148,775 |
| 20 | 11 | 136,377 |
| 21 | 9 | 111,581 |
| 22 | 14 | 173,571 |
| 23 | 16 | 198,367 |
| 24 | 11 | 136,377 |
| 25 | 18 | 223,163 |
| 26 | 18 | 223,163 |
| 27 | 12 | 148,775 |
| 28 | 12 | 148,775 |
| 29 | 12 | 148,775 |
| 30 | 12 | 148,775 |
| 31 | 12 | 148,775 |
| 32 | 12 | 148,775 |
| 33 | 11 | 136,377 |
| 34 | 9 | 111,581 |
| 35 | 14 | 173,571 |
| 36 | 16 | 198,367 |
| 37 | 11 | 136,377 |
| 38 | 18 | 223,163 |
| 39 | 18 | 223,163 |
| 40 | 12 | 148,775 |
| 41 | 12 | 148,775 |
| 42 | 12 | 148,775 |
| 43 | 12 | 148,775 |
| 44 | 12 | 148,775 |
| 45 | 12 | 148,775 |
| 46 | 11 | 136,377 |
| 47 | 9 | 111,581 |
| 48 | 14 | 173,571 |
| 49 | 16 | 198,367 |
| 50 | 11 | 136,377 |
| 51 | 18 | 223,163 |
| 52 | 18 | 223,163 |
| 53 | 12 | 148,775 |
| 54 | 12 | 148,775 |
| 55 | 22 | 272,755 |
| 56 | 12 | 148,775 |
| 57 | 12 | 148,775 |
| 58 | 12 | 148,775 |
| 59 | 11 | 136,377 |
| 60 | 9 | 111,581 |
| 61 | 14 | 173,571 |
| 62 | 16 | 198,367 |
| 63 | 11 | 136,377 |
| 64 | 18 | 223,163 |
| 65 | 18 | 223,163 |
| **SUM Ink moms** | | **11,381,307** |

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.01.25
**Selskapsnummer:** 5569 **Selskapsnavn:** FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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.

# Protokoll ekstraordinært årsmøte Frognerkompleks eierseksjoner

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), signert 29.01.2025 med Signicat Sign BANKID
- Rongved, Henrik (21.12.1990), signert 30.01.2025 med Signicat Sign BANKID
- Stensaker, Thea (12.06.1993), signert 30.01.2025 med Signicat Sign BANKID




**Det signerte dokumentet innholder**
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



**Dokumentet er forseglet av Posten Norge**
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



**Slik ser du at signaturene er gyldig**
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

# Protokoll ekstraordiært årsmøte Frognerkompleks eierseksjoner

**Sted:** Schafteløkken
**Tid:** Tirsdag 28.januar 2025, klokken 1800

**Tilstede:** 41 seksjonseiere fysisk tilstede. 8 leverte fullmakt. Totalt 49 seksjonseiere.

1. **Valg av møteleder.**
   Vedtak: Arne Lodden Vikse valgt som møteleder.
   For: 49
   Imot:
   Blanke:

2. **Godkjenning av de stemmeberetigede.**
   Vedtak: De innleverte registreringsblanketene, og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede, godkjennes.
   For: 49
   Imot:
   Blanke:

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.**
   Vedtak: Henrik Rongved valgt som referent. Thea Stensaker valgt som protokollvitne.
   For: 49
   Imot:
   Blanke:

4. **Godkjenning av møteinnkallingen.**
   Vedtak: Årsmøte godkjenner innkallingen og sakslisten. Årsmøte er lovlig satt.
   For: 49
   Imot:
   Blanke:

5. **Orienteringssak: Utskiftning av sameiets dører starter høsten 2025.**
   Vedtak: Årsmøte er informert om saken.
   For: 41
   Imot: 8
   Blanke:

6. **Utskifting av vindu**
   Det ble fremmet benkeforslag om endring av forslag til vedtak under årsmøte. Styret trakk derfor sitt forslag til vedtak, og benkeforslaget ble votert over.

   Vedtak: Seksjonseiere som ønsker å bytte vinduer og balkongdører melder interesse hos styret. Prosjektet vil finansieres via kapitalinnskudd og kostnad fordeles etter nytte. Tidsplan som opprinnelig foreslått opprettholdes.
   Styret dobbeltsjekker at kostnadsfordeling ihht vedtekter og lov.
   For: 45
   Imot: 4
   Blanke:

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 29.01.2025
- Rongved, Henrik (21.12.1990), 30.01.2025
- Stensaker, Thea (12.06.1993), 30.01.2025

Forseglet av
Posten Norge

**7. Opplesning og godkjenning av protokoll**
Protokollen ble lest opp. Ingen merknader.
Møte ble hevet klokken 19.28.

Oslo, 28.januar 2025

| | | |
|---|---|---|
| Arne Lodden Vikse | Henrik Rongved | Thea Stensaker |
| Møteleder | Referent og protokollvitne | Protokollvitne |

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 29.01.2025
- Rongved, Henrik (21.12.1990), 30.01.2025
- Stensaker, Thea (12.06.1993), 30.01.2025

Forseglet av

Posten Norge

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5569
FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

# Velkommen til årsmøte i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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:**

8. april 2025 kl. 18:00, Schafteløkken (Zahlkasserer Schafts Plass 2, 0267 Oslo).

**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.

**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. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag fra beboer- Loftprosjekt
9. Forslag fra beboer- Endring i vedtekter
10. Opplesning og godkjenning av protokoll

Med vennlig hilsen,
**Styret i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER**

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**

Arne Lodden Vikse er valgt 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**

De innleverte registreringsblankettene, og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede, er godkjent.

---

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.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Henrik Rongved som protokollfører.

Til å signere protokoll ilag med møteleder og referent foreslår styret Thea Stensaker.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Henrik Rongved valgt. Som protokollvitner ble Henrik Rongved og Thea Stensaker valgt..

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Innkalling og sakslisten godkjennes.

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret redegjør for arbeidet siden sist ordinære årsmøte i årsrapporten. Se vedlegg.

Årsregnskapet for 2024 fremgår i eget vedlegg.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024 - Frognerkompleks Eierseksjoner_0001 (1) 28.02.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000,-

Styret avgjør selv fordelingen internt.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 210 000,- Styret avgjør fordelingen internt.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Årsmøte må velge nytt styre, jf. vedtektene punkt 8-1.

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

**Innstilling**

Styret kommer ikke med innstilling til personvalg.

### Roller og kandidater

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

- Arne Lodden Vikse

**Valg av 5 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Harris-Christensen
- Christoffer Nilsen
- Thea Stensaker
- Tina Merete Skar Lysgård
- Tore Jacobsen

**Vedlegg**

1. Tilbud styreledelse Frognerkompleks 2025.pdf

---

Sak 8

## Forslag fra beboer- Loftprosjekt

**Forslag fremmet av:**
Gunnar Eckbo

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Nå er det snart innbetaling av kr 90.000 for nye inngangsdører og senere kommer innbetaling av nye vinduer og balkongdører.

Dette kan bli vanskelig for mange og derfor bør vi utrede salg av deler av loftet noe som også gir husleie inntekter som vi trenger når 20% av husleien uteblir fra kinoen som er konkurs.

Det er mye lettere å få godkjent utbygging når de i 5. etg utvider leilighetene enn å bygge helt nye leiligheter.

Det som er populært er å ha en hybel å leie ut som kan bygges på loftet og hvor inntektene kr 16.000 i mnd er skattefri.

Kinoen er konkurs og vi taper kr 80.000 pr mnd når de ikke betaler. Det betyr en husleie økning på 20% for oss andre.

I tillegg taper vi kr 70.000 som vil være kommende husleie fra utbygget loft areal. Totalt tap kr 150.000 pr mnd.

Jeg har hørt at ny kjøper til Kinoen kan være interessert men ikke til kr 80.000 i husleie pr mnd. For å få ny kjøper må husleien reduseres og det skjer når vi selger deler av loftet og nedbetaler gjeld som koster oss ca 1.800.000 kr i året eller ca kr 27.000 pr seksjon noe mer for de største leilighetene.

Men før vi gjør noe med utredning av loftet som koster flere hundre tusen må det 2/3 flertall til for å selge loftet på et sameie møte. Derfor ble det nei til styrets forslag på å bruke 300-500.000 til utredning før vi hadde 2/3 flertall.

Det kan vi avholde når de i 5 etg har bekreftet sin interesse for å kjøpe.

Fredrik Stangs gate 43 □□□□□□□130 kvm nye eiere i 5 etg

Fredrik Stangs gate 45□□□□□□□□ 35 Loft boder/bygges ut senere

F 30E□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ 54 kvm og 54 Loftboder/ mindre areal med piper

F30D□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□85 kvm

F30C□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ 90 kvm

F30B□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□45 kvm, loft delvis bygget

F30A□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□40kvm bygges ut senere

Totalt potensiale på loftet 479 kvm x kr 45.000 = 21, 6 mill kr minus 3 løfteplattformer a kr 600.000 = 19,8 mill kr.

Ved 75kvm i 6. etg går ca 40% bort ved skråtak 30 kvm. Det betyr at seksjonen kjøper 45 kvm. Husleie på loftet blir kr 5300 pr mnd.

Total husleie for loftet kr 600.000 pr år.

For hele loftet gir det flere å dele kostnadene på slik at **felleskostnadene går ned med ca 15%.**

Ved at det er 5,20 under lofttaket kan det være mulig med hems på de 45 kvm da det kreves 2.20 i ståhøyde for rommet under.

Prisene er innhentet fra entreprenør som har bygget ut loft på Frogner og en eiendomsmegler i området og prisstigning etter statistikk for 2025.

Uten salg av loftet kan vi ikke nedbetale gjeld og tilby en rimeligere husleie til kjøper av kinoen. Ca kr 50.000 pr måned.

Resultat vi andre sameiere må betale for manglende innbetatling fra Kinoen.

Vi ber om ekstraordinær generalforsamling og stemme over salg av loftet. Ved å summere alle ønsker om kjøp kan vi oppgi en sum ca 20 mill kr som det er lettere å stemme over. Alternativ er å innbetale 20 mill kr som blir ca kr 350.000 på hver.

Sameiet må ha 2/3 flertal for å gå videre dvs 44 må stemme for salg.

**Styrets innstilling**

Salg av loft har vært oppe på årsmøte med jevne mellomrom siden 2000' tallet og blitt avslått eller utsatt hver gang. Hvis man ønsker å selge loftet, er det svært viktig at man gjør grundige undersøkelser innen et eventuelt salg, for å belyse alle konsekvensene ved et eventuelt salg.

Vi gjør oppmerksom på at innsendte forslag inkluderer en utredning estimert til 300,000kr. Styret fikk i 2024 informasjon om utredning av salg av loft, hvor fagpersoner estimerte at en utredning ville koste mellom 350,000-500,000kr. Sameiets økonomiske situasjon har ikke endret seg siden ekstraordinært årsmøte i 2024, og en utredning vil per dags dato kreve enten en kapitalinnkreving eller en husleieøkning.

Ved større beslutninger, slik som et eventuelt loftssalg, er det svært viktig at beslutningen er basert på korrekt, verifiserbar og faglig understøttet informasjon. Det fremlagte forslaget inneholder flere ubekreftede påstander og mangler informasjon om potensielle risikoer og konsekvenser ved et loftssalg. Seksjonseiere vil bl.a. miste bodplass og sameiet kan få store kostnader og krav til utbedringer til dagens standard. Det er usikkert om en eventuell gevinst ved loftssalg vil være større enn kostnadene det kan påføre sameiet ved bl.a. krav til brannsikring, vann og avløp, heis osv. Det er dermed ikke sikkert at gården vil få en gevinst ved et loftssalg, og det kan tvert om føre til økte kostnader og en mulig økning av felleskostnadene.

Forslaget antyder også en potensiell husleieøkning pga. manglende betaling fra Frogner Kino. Dette er feil. Styret har hensyntatt manglende betaling fra Frogner Kino i årets budsjett, og felleskostnadene vil holdes uendret tross manglende betaling fra Frogner Kino.

Gitt mangelen på nødvendig dokumentasjon og det ufullstendige faglige grunnlaget, anbefaler styret at årsmøtet stemmer mot forslaget i sin nåværende form. Dette for å beskytte sameiet mot uforutsette økonomiske forpliktelser og potensielle rettslige krav.

**Forslag til vedtak**

Ja jeg vil selge loftet. Ved JA lages utredning med arkitekt og fagkonsulenter som styret foreslo på forrige årsmøte til ca kr 300.000.

Sak 9

## Forslag fra beboer- Endring i vedtekter

**Forslag fremmet av:**
Gunnar Eckbo

**Krav til flertall:**
Tilslutning (100%)

Vedtektene endres til maks 3 års fremleie. (leietagere gir stor slitasje på gården ved hyppige flyttinger, brudd på husordensregler og ingen interesse ved dugnader. Utleiere er lite interessert i å oppgradere gården)

**Styrets innstilling**

Forslaget begrenser seksjonseiere's frie disponering over egen seksjon, jf. vedtektene punkt 2-1. At en seksjonseier fritt disponerer over egen seksjon er en av forskjellene mellom et sameie og et borettslag.

En slik endring kan føre til at seksjonene blir mindre attraktive ved salg, da vedtektene da blir strengere enn tilsvarende sameier i området. Det er i tillegg flere seksjonseiere som leier ut på lengre sikt, og for dem vil dette ha en negativ effekt.

**Flertallskrav:** Enstemmig og aksept fra alle seksjonseiere, jf. vedtektene punkt 9-10 (1) d).

**Forslag til vedtak**

Ja det bør være maks 3 år.

---

Sak 10

## Opplesning og godkjenning av protokoll

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Protokollen blir lest opp og godkjent av årsmøte.

Møtet blir hevet.

**Forslag til vedtak**

Protokollen er lest opp og godkjent.

---

# Styrets årsrapport

**Styrets beretning 2024-2025**

**Styrets sammensetning**

Styret har i 2024 bestått av:

Arne Lodden Vikse – Styrets leder

Gunnar Harris-Christensen– Styremedlem

Henrik Rongved - Styremedlem

Thea Stensaker– Styremedlem

Tina Merete Skar Lysgård– Styremedlem

Tore Jacobsen– Styremedlem

Styret ble valgt på ordinært årsmøte 03.mai 2024.

**Generelt om sameiet**

Sameiet består av 65 seksjoner, hvorav det er 54 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner. Frognerkompleks eierseksjoner er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 971 488 034. Sameiet ligger i Frogner i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 212- 346. Sameiet har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste, for eierne.

**Forsikring**

Sameiet har i hele perioden vært forsikret hos Gjensidige med polisenummer 82900428.

Det er meldt inn en forsikringsskade på felles bygningsforsikring i perioden. Dette omhandlet en lekkasje i oppgang Frederik Stangs gate 43 mars 2025.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Skader på bygningen meldes snarest til styret via kontaktskjema på nettsiden.

**Forretningsførsel**

Forretningsførsel er utført av OBOS AS i henhold til kontrakt.

**Helse, miljø og sikkerhet**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl. Res. 6.desember 1996, med virkning fra 1.januar 1997. Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, gjøre nødvendige tiltak, samt dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Det har vært et særskilt fokus på brannsikkerhet etter Oslo brann- og redningsetat (OBRE) har gitt pålegg om å øke brannsikkerheten i sameiet etter en inspeksjon vinteren 2023/2024. Styret har etter pålegg fra OBRE innhentet en brannteknisk tilstandsrapport av Brannforebyggende AS som ble godkjent av OBRE. Denne rapporten beskriver hvilke tiltak som må lukkes for at sameiet skal oppfylle minimumskravene i

brannforskriften fra 1984. Sameiet har ingen videre forpliktelse overfor Brannforebyggende AS som utarbeidet den branntekniske tilstandsrapporten, og står fritt til å velge fremdrift og leverandør på de ulike tiltakene.

Styret er i gang med å innhente tilbud på tiltak vi er pålagt å oppgradere, samt legge en plan for når og hvordan det skal gjøres, samt hvordan det skal finansieres. Som informert om på ekstraordinært årsmøte januar 2025, vil bytte til brannsikre dører kreve en kapitalinnkreving. Styret ønsker å fremme forslag om vedtektsendring så snart det er mulig, slik at kostnad til bytte av egen inngangsdør faktureres hver seksjon, slik det var frem til 2022. Et slikt forslag krever 100% flertall, og vil fremmes så snart alle seksjoner har juridisk eier. Frem til det, vil styret prioritere andre brannsikringstiltak. Styret kommer tilbake med mer info, i god tid før en eventuell kapitalinnkreving.

Dersom noen tiltak ikke lar seg praktisk gjennomføre, eller er økonomiske uforsvarlige, vil styret innlede dialog med OBRE for å avklare hvorvidt man kan søke fritak etter brannforskriften fra 2015 §8 siste setning. Det er gjennomført fysisk egenkontroll i mars 2024 og september 2024. Styret har laget en intern rapport i etterkant de fysiske egenkontrollene som er lagret i styrets arkiv.

Styret har fått rapportert inn flere hendelser av tyveri, og innbrudd i boder, eller at uvedkommende overnatter i oppgangene til sameiet det siste året. Styret er i gang med å undersøke mulighet for å utbedre/bytte ytterdører. Styret minner om at alle som går inn/ ut må påse at ytterdørene faktisk lukkes, slik at uvedkommende ikke gis adgang.

Arbeidet innen helse-, miljø- og sikkerhet er et løpende arbeid. Styret forventer at hver enkelt seksjonseier selv setter seg inn i risikovurderingen og styringsdokumentet som er tilgjengelig på VIBBO, samt melder inn avvik til styret.

**Styrets arbeid**

Det har siden sist ordinære årsmøte vært ni styremøter. Det er i tillegg blitt avholdt to ekstraordinære årsmøte hhv. august 2024 og januar 2025. Utover dette har styret fulgt opp, diskutert og besluttet saker digitalt imellom styremøtene.

Styret har blant annet:

- Undersøkt og lukket juridiske saker angående rør og baderomsprosjekt.
- Undersøkt mulighet for salg av loft, og hva dette vil kreve. Som orientert på ekstraordinært årsmøte september 2024, ble styret sterkt anbefalt av flere eksperter, at sameiet bør gjøre innledende undersøkelser med arkitekt, jurist og fagfolk, innen man vurderer salg av loft. Dette for å sikre en god prosess, samt å kartlegge hva som kan selges og om det er lønnsomt å selge. Det er svært mange fallgruver ved et loftssalg, og sameiet risikerer store økonomiske konsekvenser hvis et slikt prosjekt gjennomføres uten grundig forarbeid.
- Oppfølgning av Frogner Kino. Styret viser til eget punkt.
- Jobbet videre med dør- og vindusprosjekt. Styret viser til eget punkt.
- Oppfølgning av vannskade i Fr.Stangs gate 43. Styret har hatt dialog med både forsikringsselskapet samt håndverkere. Det ble jobbet iherdig med å finne og utbedre årsaken til vannskaden. Gjensidige besluttet at de skulle dekke følgeskadene av lekkasjen. Sameiet sine kostnader er derfor begrenset til egenandelen på forsikringen.
- Hatt dialog med renovasjonsetaten og undersøkt mulighet for kostnadsbesparelser ved søppeltømming. Styret takker for støtten til beslutning om å samle søppelkassene i den store bakgården, en endring som årlig sparer sameiet for ~115,000kr.
- Gjennomgått avtalene sameiet har, og reforhandlet avtaler med ulike leverandører. Styret viser til eget punkt for nye leverandører.

- Startet på en vedlikeholdsplan for sameiet, som vil gjøre det lettere å budsjettere for å planlegge fremtidig vedlikehold i årene fremover.
- Arrangert dugnad sommeren 2024.
- Besvart henvendelser fra og hatt møter med seksjonseiere.

**Frogner kino (snr. 2 og 16)**

Kinoen har vært under tvangssalg siden august 2024. Selskapet som eier Frogner Kino kan bli tvangsoppløst pga. manglende styre og manglende årsregnskap for 2023. Per 21. mars 2025 er det ingen juridisk eier av Kinoen. Styret har hatt jevnlig dialog med både advokat som står for tvangssalg, potensielle kjøpere, samt advokat som bistår sameiet og sikrer at sameiets interesser blir ivaretatt. I årets budsjett har styret hensyntatt manglende innbetaling fra Frogner Kino, og vi vil allikevel levere et positivt resultat. Dette betyr at felleskostnadene kan holdes uendret, til tross for at Kinoen ikke betaler det de skylder sameiet. Når det kommer ny eier av Kinoen, vil det bli mulighet for å redusere felleskostnadene noe og/eller øke vedlikeholdsbudsjettet. Ettersom det ikke er noen juridisk eier for Frogner kino per dags dato, er det vanskelig for styret å fremme forslag for årsmøte som krever aksept fra alle seksjonseiere.

**Dør- og vinduprosjektet**

Dette prosjektet er som orientert om på ekstraordinært årsmøte i januar 2025, delt i to prosjekt, grunnet brannkrav. Vedtektsendringen i 2022 har gjort det svært vanskelig å fordele kostnadene til et slikt prosjekt rettferdig, og styret vil derfor fremlegge forslag om at utskiftningsansvar for dør og vinduer tilbakeføres til hver seksjon, slik det var frem til 2022. Et slikt forslag betyr at hver seksjon selv betaler for vedlikehold og utskiftning av sine vinduer og dører. Styret vil fortsatt kunne organisere felles utskiftningsprosjekt, og sørge for at utseende og krav er like for alle seksjoner. Et slikt forslag krever aksept fra alle seksjonseiere, og vil derfor først fremmes så snart vi har en juridisk eier av Frogner Kino.

**Vedlikehold**

Det er i 2024 utført følgende vedlikehold:

- Jevnlig vedlikehold og justering av fellesdører og dørpumper
- Installert ny og bedre chipleser ved port til bakgård, slik at både seksjonseiere og renovasjonsetaten får tilgang.
- Fjernet to trær i bakgård, for å sikre trygg bakgård og minske forekomst av grønske og glatt bakgård.
- Ryddet opp, tettet åpne rør, fjernet toalett og byggerom etter rørprosjekt i kjeller i Fr. Stangs gate.

**Nye leverandører**

Styret har reforhandlet flere avtaler det siste året for å redusere kostnader og/eller få bedre løsninger/avtaler. Dette innebærer at sameiet i løpet av 2025 vil få nye leverandører på noen av tjenestene vi kjøper. Styret vil i forkant av byttene gi god informasjon til seksjonseiere, slik alle er innforstått med hvordan byttene påvirker den enkelte.

Følgende endringer inntrer i løpet av 2025

· OBF blir ny forretningsfører for sameiet fra 1.juli 2025. Seksjonseiere vil få mer info om hvordan dette påvirker dem, når det nærmer seg bytte. Det vil også organiseres informasjonsmøte for seksjonseiere som er interessert i det.

· Fibernett installeres og vil være klart til bruk fra 1.oktober 2025. Styret valgte OBOS Nett (etter konkurranse med flere) hvor sameiet får 1000 Mbps fibernett til 229,- måneden. Prisen holdes fast og vil ikke inflasjonsjusteres de neste 5 årene. Dette vil gi bedre internett samt en besparelse på minst 200kr i mnd for flere seksjonseiere. De seksjonseiere som ønsker TV-pakke kan kjøpe dette enten via OBOS Nett eller via andre aktører. Ved avtaleinngåelse var beste TV-tilbud via Allente, hvor man fikk større TV-pakke enn det vi har i dag, til samme totalpris som dagens avtale.

**Styrets kommentar til årsregnskapet 2024**

Inntekt i årsregnskapet føres når inntekt blir fakturert til seksjonseiere, og ikke når det blir innbetalt. For å få et mer korrekt bilde av den økonomiske situasjonen i sameiet er det derfor viktig å hensynta utviklingen i restanser felleskostnader/kundefordringer i løpet av 2024, som er oppgitt i balansen.

I 2024 har restanser i felleskostnader økt betydelig da en seksjonseier som bærer en stor del av kostnadene ikke har betalt inn felleskostnader i store deler av 2024, eller så langt i 2025. Det er usikkert hvor mye av dette beløpet sameiet vil få tilbake på senere tidspunkt..  Det som i dag er restanser felleskostnader, vil ikke føres som tap på fordringer i resultatregnskapet før etter et eventuelt bo for seksjonen er gjort opp. Dette innebærer at resultatet for 2024 kan fremstå som bedre enn det den faktisk har vært, men fasit får vi først på senere tidspunkt.

Styret har hensyntatt manglende betalinger fra denne seksjonseieren i årets budsjett og kostnader, og vil sikre at sameiet har god likviditet og tilfredsstillende økonomi tross manglende innbetalinger fra denne seksjonen.

# FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
ORG.NR. 971 488 034, KUNDENR. 5569

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5,824,240 | 4,315,429 | 5,836,000 | 4,608,000 |
| Andre inntekter | 3 | 503,434 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **6,327,674** | **4,315,429** | **5,836,000** | **4,608,000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -40,890 | -29,610 | -44,000 | -30,000 |
| Styrehonorar | 5 | -290,000 | -210,000 | -310,000 | -210,000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10,612 | -9,622 | -8,000 | -8,000 |
| Forretningsførerhonorar | | -115,025 | -109,388 | -116,000 | -122,000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -67,723 | -379,521 | -150,000 | -110,000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -607,394 | -906,579 | -685,000 | -750,000 |
| Forsikringer | | -462,220 | -576,370 | -634,000 | -418,489 |
| Kommunale avgifter | 9 | -662,624 | -832,527 | -956,000 | -554,000 |
| Energi/fyring | 10 | -221,984 | -473,592 | -300,000 | -300,000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -280,772 | -267,978 | -283,000 | -253,350 |
| Andre driftskostnader | 11 | -250,262 | -213,757 | -262,500 | -271,000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3,009,507** | **-4,008,944** | **-3,748,500** | **-3,026,839** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **3,318,167** | **306,485** | **2,087,500** | **1,581,161** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 155,459 | 117,995 | 0 | 98,036 |
| Finanskostnader | 13 | -1,468,562 | -1,281,710 | -1,439,000 | -1,469,000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1,313,103** | **-1,163,715** | **-1,439,000** | **-1,370,964** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **2,005,064** | **-857,230** | **648,500** | **210,197** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -857,230 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 2,005,064 | 0 | | |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

# FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
ORG.NR. 971 488 034, KUNDENR. 5569

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 964,789 | 236,867 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 82,504 | 76,841 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 7,991 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1,461,431 | 918,870 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2,173,302 | 2,097,494 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **4,690,017** | **3,330,072** |
| **SUM EIENDELER** | | **4,690,017** | **3,330,072** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 15, 16 | -16,470,381 | -18,475,445 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-16,470,381** | **-18,475,445** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 21,003,446 | 21,296,080 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **21,003,446** | **21,296,080** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 86,191 | 114,002 |
| Leverandørgjeld | | 62,786 | 246,991 |
| Påløpte renter | | 7,976 | 127,077 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 21,368 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **156,953** | **509,438** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4,690,017** | **3,330,072** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2025
Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

| | | |
|---|---|---|
| Arne Lodden Vikse | Gunnar Harris-Christensen | Thea Stensaker |
| Tina Merete Skar Lysgård | Tore Jacobsen | Henrik Rongved |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

**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.

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2,168,622 |
| Forretningslokale | 1,410,405 |
| Lånekostnad I (Adm-avtale) | 879,342 |
| Kapitalkostnader | 873,420 |
| TV/bredbånd | 277,830 |
| Strøm varmtvann | 189,960 |
| Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale) | 16,311 |
| Bryggehus/boder | 5,950 |
| Leie toalett | 2,400 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **5,824,240** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Tapsføring kunder | -89,591 |
| Bærebjelke vvs prosjekt | 293,387 |
| Kreditnota vann- og avløpsgebyr 2023, Oslo kommune | 299,637 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **503,434** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -40,890 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-40,890** |

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: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 290 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 612.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -4,613 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -35,753 |
| Obos prosjekt | -8,658 |
| Brannforebyggende | -17,500 |
| Plan- og bygningsetaten | -1,200 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-67,723** |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

| | |
|---|---|
| **NOTE: 8** | |
| **DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | |
| Hovedentreprenør II, VD Montasje AS | -125,608 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-125,608** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -349,541 |
| Drift/vedlikehold VVS | -21,250 |
| Drift/vedlikehold elektro | -38,604 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -22,750 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -3,458 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -45,836 |
| Kostnader dugnader | -348 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-607,394** |

| | |
|---|---|
| **NOTE: 9** | |
| **KOMMUNALE AVGIFTER** | |
| Vann- og avløpsavgift | -237,559 |
| Feieavgift | -11,424 |
| Renovasjonsavgift | -413,640 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-662,624** |

| | |
|---|---|
| **NOTE: 10** | |
| **ENERGI/FYRING** | |
| Elektrisk energi | -221,984 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-221,984** |

| | |
|---|---|
| **NOTE: 11** | |
| **ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | |
| Lokalleie | -7,000 |
| Container | -13,213 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -12,164 |
| Håndverktøy | -617 |
| Lyspærer og sikringer | -446 |
| Vaktmestertjenester | -14,610 |
| Renhold ved firmaer | -183,047 |
| Andre fremmede tjenester | -1,542 |
| Trykksaker | -979 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -8,000 |
| Andre kontorkostnader | -1,908 |
| Porto | -600 |
| Kontingenter | -3,100 |
| Bank- og kortgebyr | -3,039 |
| Øreavrunding | 2 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-250,262** |

| | |
|---|---|
| **NOTE: 12** | |
| **FINANSINNTEKTER** | |
| Renter bank | 81,932 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2,660 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 63,899 |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

| | |
|---|---|
| Andre renteinntekter | 6,968 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **155,459** |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i pantegjeldsrenter | -727,339 |
| Renter og gebyr på adm.lån | -741,191 |
| Renter på leverandørgjeld | -32 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1,468,562** |

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Lån Adminstrasjonsavtale | 7,991 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **7,991** |

**NOTE: 15**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Udekket tap | **-16,470,381** |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år | 0 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år | 0 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **-16,470,381** |

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 16**
**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: 17**
**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2022 | -17,396,260 |
| Økning 2022 | -4,967,234 |
| Nedbetalt tidligere | 1,067,414 |
| Nedbetalt i år | 138,152 |
| Nedbetalt tidlig.adm lån | 0 |
| Nedbetalt adm.lån i år | 154,462 |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

| | |
|---|---|
| | -21,003,446 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | **-21,003,446** |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540404684

## Dokument

**Årsregnskap 2024 - Frognerkompleks Eierseksjoner_0001 (1) 28.02**
Hoveddokument
9 sider
*Initiert på 2025-02-28 13:49:44 CET (+0100) av Knut Thorseth (KT)*
*Ferdigstilt den 2025-03-12 20:59:41 CET (+0100)*

## Initiativtaker

**Knut Thorseth (KT)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
*knut.thorseth@obos.no*
+4795777570

## Underskriverne

**Arne Lodden Vikse (ALV)**
*arnevikse@gmail.com*
+4795941167

bankID

*Navnet norsk BankID oppga var "Arne Lodden Vikse"*
*BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"*
*2023-12-28 14:54:47 CET (+0100)*
*Signert 2025-03-03 16:52:40 CET (+0100)*

**Gunnar Harris-Christensen (GH)**
*cgunnar@online.no*
+4797045462

bankID

*Navnet norsk BankID oppga var "Gunnar Harris-Christensen"*
*BankID utstedt av "DNB Bank ASA"*
*2025-02-17 12:18:24 CET (+0100)*
*Signert 2025-03-12 08:01:33 CET (+0100)*

**Thea Stensaker (TS)**
*tstensaker@msn.com*
+4791163173

bankID

*Navnet norsk BankID oppga var "Thea Stensaker"*
*BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"*
*2024-11-06 08:44:08 CET (+0100)*
*Signert 2025-03-01 08:46:28 CET (+0100)*

**Tine Merete Skar Lysgård (TMSL)**
*tina@tinalysgard.no*
+4741037667

bankID

*Navnet norsk BankID oppga var "Tina Merete Skar Lysgård"*
*BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"*
*2024-02-10 08:02:39 CET (+0100)*
*Signert 2025-03-11 18:58:32 CET (+0100)*

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540404684

| Tore Jacobsen (TJ) | Henrik Rognved (HR) |
| --- | --- |
| *toreblikk@gmail.com* | *h_rongved@hotmail.com* |
| +4797707599 | +4746445836 |
| bankID | bankID |
| *Navnet norsk BankID oppga var "Tore Jacobsen"* | *Navnet norsk BankID oppga var "Henrik Rongved"* |
| *BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"* | *BankID utstedt av "DNB Bank ASA"* |
| *2024-12-27 12:58:14 CET (+0100)* | *2023-05-30 10:13:12 CEST (+0200)* |
| *Signert 2025-03-12 20:59:41 CET (+0100)* | *Signert 2025-03-05 20:44:35 CET (+0100)* |

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

**Kandidat til vervet som styreleder**

Jeg, Arne Lodden Vikse, stiller meg ved dette som valg til styreleder i Frognerkompleks eierseksjoner for ett år.

Jeg har de siste to årene vært styreleder i sameiet. Ved å fortsette kan jeg bidra til kontinuitet i styrets arbeid, da jeg kjenner godt til både sameiets særegenheter og pågående saker.

Som vederlag betales kroner 100 000,- for inntil 180 timer.

Arne Lodden Vikse
Oslo,
19.mars 2025

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25
**Selskapsnummer:** 5569 **Selskapsnavn:** FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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.

# Protokoll ordinært årsmøte 2025

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), signert 09.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Rongved, Henrik (21.12.1990), signert 09.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Stensaker, Thea (12.06.1993), signert 10.04.2025 med Signicat Sign BANKID




**Det signerte dokumentet innholder**
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



**Dokumentet er forseglet av Posten Norge**
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



**Slik ser du at signaturene er gyldig**
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

# Protokoll ordinært årsmøte Frognerkompleks eierseksjoner

**Sted:** Schafteløkken
**Tid:** Tirsdag 08.april 2025, klokken 1800

**Tilstede: 35 seksjonseiere representert, hvorav 8 med fullmakt.**

1. **Valg av møteleder.**
   Vedtak: Arne Lodden Vikse valgt som møteleder.
   For: 35
   Imot:0
   Blanke: 0

2. **Godkjenning av de stemmeberetigede.**
   Vedtak: De innleverte registreringsblanketene, og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede, godkjennes.
   For: 35
   Imot: 0
   Blanke: 0

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.**
   Vedtak: Henrik Rongved valgt som referent. Thea Stensaker valgt som protokollvitne.
   For: 35
   Imot: 0
   Blanke: 0

4. **Godkjenning av møteinnkallingen.**
   Vedtak: Årsmøte godkjenner innkallingen og sakslisten. Årsmøte er lovlig satt.
   For: 35
   Imot: 0
   Blanke: 0

5. **Årsrapport og årsregnskap**
   Vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
   For: 35
   Imot: 0
   Blanke: 0

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Vedtak: Styrets godtgjørelse settes til 210 000,- Styret avgjør fordelingen internt.
   For: 35
   Imot: 0
   Blanke: 0

7. **Valg av tillitsvalgte**
   Vedtak:
   Som styremedlem for å 1 år ble følgende valgt:
   Gunnar Harris-Christensen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 09.04.2025
- Rongved, Henrik (21.12.1990), 09.04.2025
- Stensaker, Thea (12.06.1993), 10.04.2025

Forseglet av

Posten Norge

Christoffer Nilsen
Thea Stensaker
Tina Merete Skar Lysgård
Tore Jacobsen

For: 35
Imot: 0
Blanke: 0

Som styreleder à 1 år ble Arne Lodden Vikse valgt.

For: 35
Imot: 0
Blanke: 0

8. **Forslag fra beboer – Loftprosjekt**
   Vedtak: Ja jeg vil selge loftet. Ved JA lages utredning med arkitekt og fagkonsulenter som styret foreslo på forrige
   årsmøte til ca kr 300.000.
   For: 4
   Imot: 30
   Blanke: 1

9. **Forslag fra beboer – Endring av vedtekter – Forslag trukket av forslagstiller**
   Vedtak: Ja det bør være maks 3 år utleie.
   For: -
   Imot: -
   Blanke: -

10. **Opplesning og godkjenning av protokoll**
    Protokollen ble lest opp. Ingen merknader.
    Møte ble hevet klokken 19:16.

Oslo, 08.april 2025

| | | |
|---|---|---|
| Arne Lodden Vikse | Henrik Rongved | Thea Stensaker |
| Møteleder | Referent og protokollvitne | Protokollvitne |

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 09.04.2025
- Rongved, Henrik (21.12.1990), 09.04.2025
- Stensaker, Thea (12.06.1993), 10.04.2025

Forseglet av
Posten Norge



# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5569

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

# Velkommen til årsmøte i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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 10. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5569

**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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**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. Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning
5. Bytte av revisor

Med vennlig hilsen,
**Styret i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER**

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**

Arne Lodden Vikse er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Thea Stensaker og Gunnar Harris-Christensen 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

## Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

OBOS hadde glemt å sende årsregnskapet til revisjon før ordinært årsmøte 2025 08.april. Årsregnskapet 2024 ble fremlagt uten revisjonsberetning.

Iht. vedtektene i sameiet punkt 9-4 (2) skal årsmøte behandle årsregnskapet med revisjonsberetning.

Årsregnskapet 2024 ble enstemmig godkjent på årsmøte i 2025. Revisjonsberetningen inneholder ingen merknader til årsregnskapet 2024.

**Forslag til vedtak**

Årsregnskap med revisjonsberetning tas til etterretning.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024 - Frognerkompleks Eierseksjoner_0001 (1) 28.02.pdf
2. 5569 Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 5

## Bytte av revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet ulike tilbud på revisjon av årsregnskapet for sameiet. Revisor sin oppgave er å kontrollere at årsregnskapet er i henhold til gjeldene lover og regler. Revisor kontrollerer således arbeidet regnskapsfører utfører.

I 2024 betalte sameiet kr. 10 600,- for revisjon av årsregnskap.

SLM revisjon tilbyr revisjon av årsregnskap til kr. 6 500,-.

Styret vurderer at seksjonseiere i liten grad merker et skifte av revisor, utover at kostnadene i sameiet reduseres.

**Forslag til vedtak**

Sameiet bytter revisor til SLM revisjon.

**Vedlegg**

3. SLM Revisjon - Tilbud til  FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER- forretningsførerkontrakt hos OBF 2025 (1).pdf

---

# FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
## ORG.NR. 971 488 034, KUNDENR. 5569

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5,824,240 | 4,315,429 | 5,836,000 | 4,608,000 |
| Andre inntekter | 3 | 503,434 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **6,327,674** | **4,315,429** | **5,836,000** | **4,608,000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -40,890 | -29,610 | -44,000 | -30,000 |
| Styrehonorar | 5 | -290,000 | -210,000 | -310,000 | -210,000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10,612 | -9,622 | -8,000 | -8,000 |
| Forretningsførerhonorar | | -115,025 | -109,388 | -116,000 | -122,000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -67,723 | -379,521 | -150,000 | -110,000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -607,394 | -906,579 | -685,000 | -750,000 |
| Forsikringer | | -462,220 | -576,370 | -634,000 | -418,489 |
| Kommunale avgifter | 9 | -662,624 | -832,527 | -956,000 | -554,000 |
| Energi/fyring | 10 | -221,984 | -473,592 | -300,000 | -300,000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -280,772 | -267,978 | -283,000 | -253,350 |
| Andre driftskostnader | 11 | -250,262 | -213,757 | -262,500 | -271,000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3,009,507** | **-4,008,944** | **-3,748,500** | **-3,026,839** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **3,318,167** | **306,485** | **2,087,500** | **1,581,161** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 155,459 | 117,995 | 0 | 98,036 |
| Finanskostnader | 13 | -1,468,562 | -1,281,710 | -1,439,000 | -1,469,000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1,313,103** | **-1,163,715** | **-1,439,000** | **-1,370,964** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **2,005,064** | **-857,230** | **648,500** | **210,197** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -857,230 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 2,005,064 | 0 | | |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

# FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
ORG.NR. 971 488 034, KUNDENR. 5569

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 964,789 | 236,867 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 82,504 | 76,841 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 7,991 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1,461,431 | 918,870 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2,173,302 | 2,097,494 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **4,690,017** | **3,330,072** |
| **SUM EIENDELER** | | **4,690,017** | **3,330,072** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 15, 16 | -16,470,381 | -18,475,445 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-16,470,381** | **-18,475,445** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 21,003,446 | 21,296,080 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **21,003,446** | **21,296,080** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 86,191 | 114,002 |
| Leverandørgjeld | | 62,786 | 246,991 |
| Påløpte renter | | 7,976 | 127,077 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 21,368 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **156,953** | **509,438** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4,690,017** | **3,330,072** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2025
Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

| | | |
|---|---|---|
| Arne Lodden Vikse | Gunnar Harris-Christensen | Thea Stensaker |
| Tina Merete Skar Lysgård | Tore Jacobsen | Henrik Rongved |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

**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.

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.


Dokument Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2,168,622 |
| Forretningslokale | 1,410,405 |
| Lånekostnad I (Adm-avtale) | 879,342 |
| Kapitalkostnader | 873,420 |
| TV/bredbånd | 277,830 |
| Strøm varmtvann | 189,960 |
| Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale) | 16,311 |
| Bryggehus/boder | 5,950 |
| Leie toalett | 2,400 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **5,824,240** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Tapsføring kunder | -89,591 |
| Bærebjelke vvs prosjekt | 293,387 |
| Kreditnota vann- og avløpsgebyr 2023, Oslo kommune | 299,637 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **503,434** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -40,890 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-40,890** |

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: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 290 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 612.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -4,613 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -35,753 |
| Obos prosjekt | -8,658 |
| Brannforebyggende | -17,500 |
| Plan- og bygningsetaten | -1,200 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-67,723** |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

| | |
|---|---|
| **NOTE: 8** | |
| **DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | |
| Hovedentreprenør II, VD Montasje AS | -125,608 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-125,608** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -349,541 |
| Drift/vedlikehold VVS | -21,250 |
| Drift/vedlikehold elektro | -38,604 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -22,750 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -3,458 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -45,836 |
| Kostnader dugnader | -348 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-607,394** |
| | |
| **NOTE: 9** | |
| **KOMMUNALE AVGIFTER** | |
| Vann- og avløpsavgift | -237,559 |
| Feieavgift | -11,424 |
| Renovasjonsavgift | -413,640 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-662,624** |
| | |
| **NOTE: 10** | |
| **ENERGI/FYRING** | |
| Elektrisk energi | -221,984 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-221,984** |
| | |
| **NOTE: 11** | |
| **ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | |
| Lokalleie | -7,000 |
| Container | -13,213 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -12,164 |
| Håndverktøy | -617 |
| Lyspærer og sikringer | -446 |
| Vaktmestertjenester | -14,610 |
| Renhold ved firmaer | -183,047 |
| Andre fremmede tjenester | -1,542 |
| Trykksaker | -979 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -8,000 |
| Andre kontorkostnader | -1,908 |
| Porto | -600 |
| Kontingenter | -3,100 |
| Bank- og kortgebyr | -3,039 |
| Øreavrunding | 2 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-250,262** |
| | |
| **NOTE: 12** | |
| **FINANSINNTEKTER** | |
| Renter bank | 81,932 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2,660 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 63,899 |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

| | |
|---|---|
| Andre renteinntekter | 6,968 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **155,459** |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i pantegjeldsrenter | -727,339 |
| Renter og gebyr på adm.lån | -741,191 |
| Renter på leverandørgjeld | -32 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1,468,562** |

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Lån Adminstrasjonsavtale | 7,991 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **7,991** |

**NOTE: 15**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Udekket tap | **-16,470,381** |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år | 0 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år | 0 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **-16,470,381** |

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 16**
**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: 17**
**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2022 | -17,396,260 |
| Økning 2022 | -4,967,234 |
| Nedbetalt tidligere | 1,067,414 |
| Nedbetalt i år | 138,152 |
| Nedbetalt tidlig.adm lån | 0 |
| Nedbetalt adm.lån i år | 154,462 |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

| | |
|---|---|
| | -21,003,446 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | **-21,003,446** |


Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540404684

## Dokument

**Årsregnskap 2024 - Frognerkompleks Eierseksjoner_0001 (1) 28.02**
Hoveddokument
9 sider
*Initiert på 2025-02-28 13:49:44 CET (+0100) av Knut Thorseth (KT)*
*Ferdigstilt den 2025-03-12 20:59:41 CET (+0100)*

## Initiativtaker

**Knut Thorseth (KT)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
*knut.thorseth@obos.no*
+4795777570

## Underskriverne

**Arne Lodden Vikse (ALV)**
*arnevikse@gmail.com*
+4795941167

bankID

*Navnet norsk BankID oppga var "Arne Lodden Vikse"*
*BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"*
*2023-12-28 14:54:47 CET (+0100)*
*Signert 2025-03-03 16:52:40 CET (+0100)*

**Gunnar Harris-Christensen (GH)**
*cgunnar@online.no*
+4797045462

bankID

*Navnet norsk BankID oppga var "Gunnar Harris-Christensen"*
*BankID utstedt av "DNB Bank ASA"*
*2025-02-17 12:18:24 CET (+0100)*
*Signert 2025-03-12 08:01:33 CET (+0100)*

**Thea Stensaker (TS)**
*tstensaker@msn.com*
+4791163173

bankID

*Navnet norsk BankID oppga var "Thea Stensaker"*
*BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"*
*2024-11-06 08:44:08 CET (+0100)*
*Signert 2025-03-01 08:46:28 CET (+0100)*

**Tine Merete Skar Lysgård (TMSL)**
*tina@tinalysgard.no*
+4741037667

bankID

*Navnet norsk BankID oppga var "Tina Merete Skar Lysgård"*
*BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"*
*2024-02-10 08:02:39 CET (+0100)*
*Signert 2025-03-11 18:58:32 CET (+0100)*

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540404684

| Tore Jacobsen (TJ) | Henrik Rognved (HR) |
| --- | --- |
| *toreblikk@gmail.com* | *h_rongved@hotmail.com* |
| +4797707599 | +4746445836 |
| bankID | bankID |
| *Navnet norsk BankID oppga var "Tore Jacobsen"* | *Navnet norsk BankID oppga var "Henrik Rongved"* |
| *BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"* | *BankID utstedt av "DNB Bank ASA"* |
| *2024-12-27 12:58:14 CET (+0100)* | *2023-05-30 10:13:12 CEST (+0200)* |
| *Signert 2025-03-12 20:59:41 CET (+0100)* | *Signert 2025-03-05 20:44:35 CET (+0100)* |

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AKNB8-6OOKN-6AV4X-HXX13-KSLEC-A1JYU

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."*

**Aarvold, Sven Mozart**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-05-12 09:22:03 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: AKNB8-60OKN-6AV4X-HXX13-KSLEC-A1JYU*

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

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

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

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

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

# Tilbud på revisjon

# SLM Revisjon AS

Tilbud på revisjonshonorar til

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Ut fra mottatt informasjon, ønsker vi å tilby følgende honorar når boligselskapet har inngått forretningsførerkontrakt med OBF Regnskapsbyrå AS

Kr 6 500 inkl. mva.

www.slm-revisjon.no

# SLM Revisjon AS

- SLM Revisjon AS, et revisjons- og rådgivningsselskap med eget kontor i Lillestrøm sentrum
  - ➔ Alltid kunden i fokus
- 31 ansatte, herav
  - 5 oppdragsansvarlige inkl. daglig leder
  - 26 revisormedarbeidere
- Revisjonsteam med lang erfaring med revisjon av borettslag og sameie
  - Stabil arbeidskraft som er oppdatert på aktuelle lover og regler
- Oppdragsansvarlig for alle lag vil være statsautorisert revisor Anne Grethe Wirum

# SLM Revisjon AS

SLM Revisjon AS er:

- Forretningsførers og boligselskapenes diskusjons- og samarbeidspartner
- Tilgjengelig og engasjert
- Punktlig og effektiv

Vi ønsker også:

- å bidra til forbedret kvalitet på og forståelse av økonomisk informasjon
- å forbedre og effektivisere rutiner knyttet til den økonomiske interne kontroll og regnskapsprosessen

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.25
**Selskapsnummer:** 5569 **Selskapsnavn:** FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Arne Lodden Vikse er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Thea Stensaker og Gunnar Harris-Christensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning**

Årsregnskap med revisjonsberetning tas til etterretning.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Bytte av revisor**

Sameiet bytter revisor til SLM revisjon.

☐ 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

# 2025



# Protokoll ekstraordinært årsmøte Frognerkompleks eierseksjoner 2025

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), signert 13.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Harris-Christensen, Gunnar (28.02.1992), signert 13.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Stensaker, Thea (12.06.1993), signert 13.06.2025 med Signicat Sign BANKID


**Det signerte dokumentet innholder**
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

**Dokumentet er forseglet av Posten Norge**
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

**Slik ser du at signaturene er gyldig**
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

**Organisasjonsnummer:** 971488034
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 09:00 til 13. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Arne Lodden Vikse er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 32
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Thea Stensaker og Gunnar Harris-Christensen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 32
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
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: 31
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 13.06.2025
- Harris-Christensen, Gunnar (28.02.1992), 13.06.2025
- Stensaker, Thea (12.06.1993), 13.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

## 4. Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

OBOS hadde glemt å sende årsregnskapet til revisjon før ordinært årsmøte 2025 08.april. Årsregnskapet 2024 ble fremlagt uten revisjonsberetning.

Iht. vedtektene i sameiet punkt 9-4 (2) skal årsmøte behandle årsregnskapet med revisjonsberetning.

Årsregnskapet 2024 ble enstemmig godkjent på årsmøte i 2025. Revisjonsberetningen inneholder ingen merknader til årsregnskapet 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap med revisjonsberetning tas til etterretning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Bytte av revisor

Styret har innhentet ulike tilbud på revisjon av årsregnskapet for sameiet. Revisor sin oppgave er å kontrollere at årsregnskapet er i henhold til gjeldene lover og regler. Revisor kontrollerer således arbeidet regnskapsfører utfører.

I 2024 betalte sameiet kr. 10 600,- for revisjon av årsregnskap.

SLM revisjon tilbyr revisjon av årsregnskap til kr. 6 500,-.

Styret vurderer at seksjonseiere i liten grad merker et skifte av revisor, utover at kostnadene i sameiet reduseres.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet bytter revisor til SLM revisjon.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 13.06.2025
- Harris-Christensen, Gunnar (28.02.1992), 13.06.2025
- Stensaker, Thea (12.06.1993), 13.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

**Frognerkompleks Eierseksjoner**

**ekstraordinært årsmøte 2025**

Innkalling

**Tid:** torsdag 11.09.2025, kl 18:00

**Sted:** Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts plass 1, 0267 Oslo.

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til frognerkompleks@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Frognerkompleks Eierseksjoner torsdag 11.09.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

# Ekstraordinært årsmøte i Frognerkompleks Eierseksjoner

torsdag 11.09.2025, kl 18:00 Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts plass 1, 0267 Oslo.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Saker til orientering

## 3. Forslag

### 3.1 Vedtektsendring vedrørende ansvar for utskifting av dører og vinduer i sameiet

Styret foreslår å endre vedtektene tilbake til at hver seksjon selv er ansvarlig for å bytte egne dører og vinduer, slik det var frem til 2022.

Styret foreslår dermed å endre Vedtektene punkt 4. 4-1 (5)

fra: "Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og balkong – og ytterdører."

til: "Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk.
Utskifting av vinduer, inngangsdører og balkongdører må oppfylle offentligrettslige regler og krav. I tillegg må styret ha godkjent den visuelle utformingen, slik at bygningsmassens enhetlige preg opprettholdes. Styret kan organisere felles utskiftingsprosjekt av vinduer, inngangsdører og/eller balkongdører for den enkelte seksjonseiers regning."

Hva betyr dette?

- Hver seksjon kan selv velge når de vil bytte dører og vinduer, såfremt man oppfyller alle offentligrettslige regler og krav, og styret har godkjent utskiftningen
- Hver seksjon betaler kun for utskiftning av sine egne dører og vinduer
- Styret må godkjenne utskiftningen, slik at vi sikrer at offentlige regler og krav er oppfyllt og at bygningens enhetlige preg opprettholdes
- Styret kan organisere felles utskiftningsprosjekt for dem som ønsker å delta på felles prosjekt.
- Hvis noen seksjonseiere ikke foretar nødvendig vedlikehold (f.eks. utskiftning av vinduer som kan ramle ut og er til fare for folk), gjelder fortsatt vedtektspunkt 4.4-1 (12) som sier at sameiet kan sørge for nødvendig vedlikehold på vedkommens regning.

Hvis vi får ja til vedtektsendring, vil styret i etterkant av årsmøte gå i gang med å planlegge felles utskiftningsprosjekt, hvor de som vil kan velge å delta på felles prosjekt.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene punkt 4. 4-1 (5) endres til:

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk. Utskifting av vinduer, inngangsdører og balkongdører må oppfylle offentligrettslige regler og krav. I tillegg må styret ha godkjent den visuelle utformingen, slik at bygningsmassens enhetlige preg opprettholdes. Styret kan organisere felles utskiftingsprosjekt av vinduer, inngangsdører og/eller balkongdører for den enkelte seksjonseiers regning.

**Styrets innstilling:** **Styret anbefaler sterkt at man stemmer ja for vedtektsendringen.**

I dag har noen seksjoner nye dører og vinduer, noen har originale vinduer (som ikke lovlig kan byttes) og noen har vinduer og dører som snarest trenger utskiftning. Med dagens vedtekter må utskiftning gjøres via styret og finansieres etter eierbrøk. Dette gjør det svært vanskelig, hvis ikke umulig, å bytte de dørene og vinduene som trengs med en rettferdig kostnadsfordeling, og kan være (men det er ikke sikkert det er) i strid med mindretallsvern.

For å sikre at de seksjonene som ønsker å bytte får byttet, at vi har en rettferdig kostnadsfordeling, og være sikker på at vi ikke bryter regler om mindretallsvern, anbefaler styret derfor at vi endrer vedtektene tilbake til at hver seksjon selv er ansvarlig for å bytte egne dører og vinduer.

## 3.2 Justere vedtekter så nummer under 2-1 er korrekt

Dette er ingen vedtektsendring, men er formalitet, da punktene under punkt 2-1 teller feil.

Styret foreslår å justere de, slik at rekkefølgen blir 1,2,3,4,5 istedenfor 1,2,2,3,4 som det står i dagens vedtekter.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene punkt 2-1 endres til

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler endringen

### 3.3 Beboerinitiativ - Forslag om å vedtektsfeste mulighet for heis/ løfteplattform i oppgangene

Styret har mottatt et forslag fra beboere om å vedtektfeste mulighet for heis og/ eller løfteplattform i oppgangene til sameiet.

Dersom vedtektene endres, kan hver oppgang selv avgjøre hvor vidt man ønsker å installere heis/løfteplattform eller ikke.

Ved eventuell installering av heis/løfteplattform er det bare de seksjonseierne som uttrykkelig sier seg enig som økonomiske hefter ved heisen/løfteplattformen i oppgangene.

Dersom det blir vedtektsfestet mulighet for innstallering av heis/løfteplattform må de som ønsker å installere dette, selv søke nødvendige offentlige etater om tillatelse.

**Flertallskrav:**

2/3 flertall, jf. eierseksjonsloven §49 bokstav A.

**Forslag til vedtak:** Forslag om å tilføre nytt punkt 11-6 i vedtektene:

**11-6 Heis eller løfteplattform**

Seksjonseiere i en oppgang kan installere heis eller løfteplattform dersom det foreligger en skriftlig avtale mellom de seksjoner som deltar i prosjektet. Avtalen skal regulere finansiering, drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger.

Før arbeid igangsettes, skal styret godkjenne at avtalen om økonomiske forpliktelser er på plass, og at prosjektet oppfyller gjeldende lover og forskrifter.

Kun de seksjoner som deltar i prosjektet hefter for alle kostnader. Øvrige seksjonseiere og sameiet kan ikke holdes ansvarlig.

## 4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Gmail **Frognerkompleks Eierseksjoner <frognerkompleks@gmail.com>**

# SV: Bistand - formulering av vedtekter ang. utskifningsansvar for dører og vinduer

1 message

**Line Parelius** <parelius@ptadvokater.no> Thu, Jul 31, 2025 at 11:52 AM
To: Frognerkompleks Eierseksjoner <frognerkompleks@gmail.com>
Cc: Tina Lysgård <tina.lysgard@jotne.no>, Arne Lodden Vikse <arnevikse@gmail.com>

Hei igjen,

Vedtektene pkt. 4.1 (5) kan endres ved å fjerne «vinduer og balkong- og ytterdører».

Jeg vil foreslå at det i samme ledd inntas passus om hvilke forpliktelse som følger med denne utskiftingsplikten, for eksempel «Utskifting av vinduer, inngangsdører og balkongdører må oppfylle offentligrettslige regler og krav. I tillegg må styret ha godkjent den visuelle utformingen, slik at bygningsmassens enhetlige preg opprettholdes».

Jeg mener det ligger innenfor styrets kompetanse til drift av eiendommen å organisere et slik utskifting som et fellesprosjekt for seksjonseiernes regning, men både fordi det kan bli tvist om det og fordi et fellesprosjekt trolig vil gjøre det enklere å sikre at offentligrettslige pålegg faktisk blir etterkommet, kan det være gunstig å vedtektsfeste at styret kan organisere felles utskiftingsprosjekt. Det kan gjøres ved følgende passus: «Styret kan organisere felles utskiftingsprosjekt av vinduer, inngangsdører og balkongdører for den enkelte seksjonseiers regning».

*Forslag til nytt pkt. 4-1(5):*

*Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk. Utskifting av vinduer, inngangsdører og balkongdører må oppfylle offentligrettslige regler og krav. I tillegg må styret ha godkjent den visuelle utformingen, slik at bygningsmassens enhetlige preg opprettholdes. Styret kan organisere felles utskiftingsprosjekt av vinduer, inngangsdører og/eller balkongdører for den enkelte seksjonseiers regning.*

Det stemmer at vedtektsendring krever 2/3 flertall av de fremmøtte på årsmøtet, i tillegg til samtykke fra den enkelte seksjonseier. Det enkleste er å ha en signaturliste for slikt samtykke klar i årsmøtet, slik at de som stemmer for i møtet signerer for det der og da. Deretter må dere få de seksjonseiere som ikke deltok på møtet gi sitt samtykke i ettertid (med sin signatur på samme dokument).

Med vennlig hilsen

PT ADVOKATER DA

Line A. Parelius

Advokat MNA

parelius@ptadvokater.no

Tlf. 92655274

This communication is intended for the person(s) named above only. It may contain information that is confidential or legally privileged. If received in error, please delete it from your system and notify us.

---

**Fra:** Frognerkompleks Eierseksjoner <frognerkompleks@gmail.com>
**Sendt:** tirsdag 1. juli 2025 13:45
**Til:** Line Parelius <parelius@ptadvokater.no>
**Kopi:** Tina Lysgård <tina.lysgard@jotne.no>; Arne Lodden Vikse <arnevikse@gmail.com>
**Emne:** Bistand - formulering av vedtekter ang. utskifningsansvar for dører og vinduer

Hei Line,

Håper alt står bra til og at du har en fin sommer.

Vi skal ha ekstraordinært årsmøte 11 september, hvor eneste forslag vil være endring av vedtekter slik at hver seksjon har ansvar for utskiftning av egne dører og vinduer.

Har du mulighet for å bistå oss slik at formuleringen blir riktig?

Det vi ønsker er at hver seksjon har ansvaret for og betaler for utskiftning av egne inngangsdører, balkongdører og vinduer. Men at styret/sameie må godkjenne utseende, slik at vi sikrer lik utforming og at de oppfyller kravene til plan og bygg. Og gjerne også at sameiet kan arrangere felles utskiftningsprosjekt for dem som ønsker, hvor kostnad da enten vil sendes direkte til hver seksjonseier eller betales via ekstra kapitalinnkreving (for dem som ønsker å delta på felles prosjekt). Sameiet har fått krav fra brannvesenet om å bytte alle leilighetsdører til brannsikre dører, så vi må på en eller annen måte kunne kreve at seksjonseiere bytter til brannsikre dører så sameiet ikke får bøter hvis noen ikke bytter innen fristen.

Holder det å endre paragraf 4, 4-1 (5)

fra " (5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, **vinduer og balkong – og ytterdører**."

til " (5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk."

Eller bør vi gjøre/endre noe ytterligere?

Vi er klar over at dette krever 2/3 flertall på årsmøte, pluss godkjennelse fra alle seksjonseiere, så hvis vi får det igjennom tenkte vi få alle seksjonseiere til å underskrive at de godkjenner endringen, så vi får det dokumentert riktig.

Mvh Thea Stensaker

På vegne av Frognerkompleks Eierseksjoner

# V E D T E K T E R

**for**

Frognerkompleks eierseksjoner org. nr. 971 488 034

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 30.05.2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 2012. Endret på årsmøtet 11.09.2025~~03.05.2024~~*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Frognerkompleks eierseksjoner er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.02.1986.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 54 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 212 bnr. 346i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Sameiebrøkene er basert på verdien av de aksjer sameierne hadde i tidligere Frogner Kompleks A/S, justert således: Seksjon 11, som tidligere var uten aksjer er gitt en sameierbrøk tilsvarende 4 aksjer. Seksjon 55, som tidligere hadde 12 aksjer er etter utvidelse på loftet og delvis sammenslåing med seksjon 54 gitt en sameierbrøk tilsvarende 24 aksjer. Seksjon 54 er redusert til tilsvarende 10 aksjer.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder. Oppdeling og sammenslåing av seksjoner og overføring av deler av seksjoner, krever styrets samtykke. Ved oppdeling og sammenslåing kreves også tinglysing og bygningsmyndighetens godkjennelse. Opprettelse av nye fellesarealer krever styrets godkjennelse.

Opprettelse av nye seksjoner, krever godkjennelse av sameiermøtet.

## 2 Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(32) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(43) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(54) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

**2-2 Godkjenning av ny eier**

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

**2-3 Godkjenning av leier**

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

**3-1 Rett til bruk**

(1) 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.

(2) 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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Alle ombygginger før de iverksettes. Ombygginger som har følger for byggets konstruksjon, bryter brannceller eller er utvendige må i tillegg fremmes for bygningsmyndighetene.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Eiere av de enkelte seksjoner har bruksrett til nærmere angitte lofts – og / eller kjellerbod (er). Styret skal føre oversikt over eier – og leieforhold på loft og i kjeller.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er fastsatt husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
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, balkong- og ytterdører til boligen
j) innsidebrystning på egen balkong.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk~~, vinduer og balkong – og ytterdører~~. Utskifting av vinduer, inngangsdører og balkongdører må oppfylle offentligrettslige regler og krav. I tillegg må styret ha godkjent den visuelle utformingen, slik at bygningsmassens enhetlige preg opprettholdes. Styret kan organisere felles utskiftingsprosjekt av vinduer, inngangsdører og/eller balkongdører for den enkelte seksjonseiers regning.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Unnlater den enkelte seksjonseier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge skade og ulempe for andre, kan sameiet sørge for vedlikeholdet på vedkommens regning.

**5-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3 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.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) 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.

(2) 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.

**8-5 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.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av minimum tre styremedlemmer i fellesskap.

**9. Årsmøtet**

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) 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.

(2) 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.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

**9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 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 seksjonseiere.

### 9-11 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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

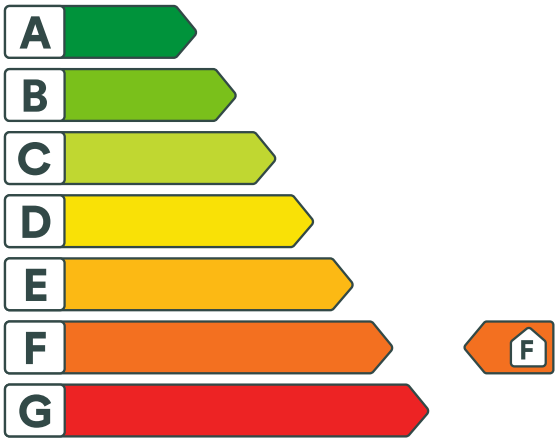
### 11-5 Administrasjonsavtale lån

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knytet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Frederik Stangs gate 43, 0264 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**29.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-252875** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80499329** |
| Gårdsnummer<br>**212** | Bruksnummer<br>**346** |
| Seksjonsnummer<br>**64** | Bruksenhetsnummer<br>**H0501** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1923** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**109,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**109,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**6** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**276,37 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**276,37 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**31 959 kWh** |

# Frederik Stangs gate 43, 0264 OSLO

## Detaljering

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

# Frederik Stangs gate 43, 0264 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

### Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 02.12.2021 |
|---|---|---|---|
| | 202104301 - 8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Edvard Bondi Knowles | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | FREDERIK STANGS GATE 43 | Eiendom: | 212/346/0/0 |
| Tiltakshaver: | FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER | Søker: | BALKONGTEAM AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## Ferdigattest - Frederik Stangs gate 43

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 24.11.2021.**

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 202104301** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-1 | 11.05.2021 | 4/5 |
| Plan 2 etasje | B-01 | 05.05.2021 | 4/6 |
| Plan 3 etasje | B-02 | 16.10.2020 | 4/7 |
| Plan 4 etasje | B-03 | 16.10.2020 | 4/8 |
| Plan 5 etasje | B-04 | 16.10.2020 | 4/9 |
| Snitt | B-06 | 05.05.2021 | 4/10 |
| Fasade | B-05 | 16.10.2020 | 4/11 |
| Plan | B-02 | 22.11.2021 | 6/4 |
| Snitt | B-06 | 22.11.2021 | 6/5 |
| Fasade | B-05 | 22.11.2021 | 6/6 |

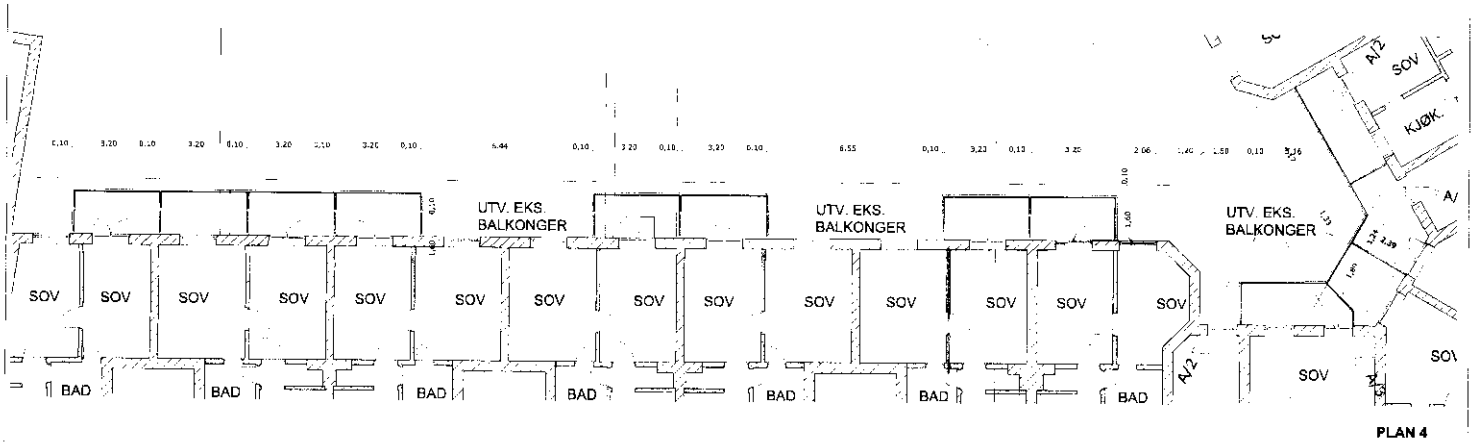
## Klagefristen er tre uker

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/

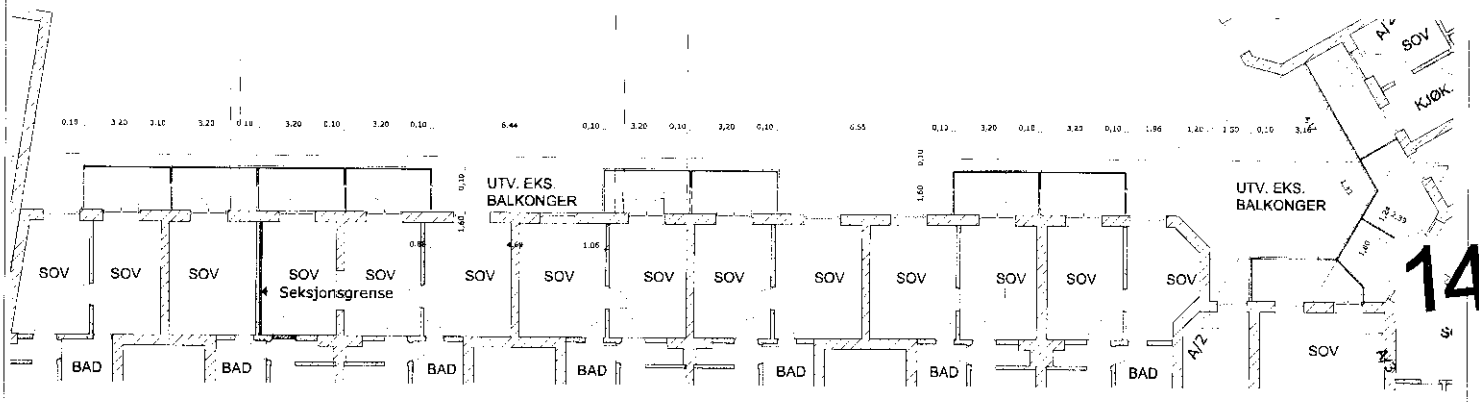
Vennlig hilsen

***Edvard Bondi Knowles - saksbehandler***
***Anne Torill Halse - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.Olavs plass, 0129 OSLO



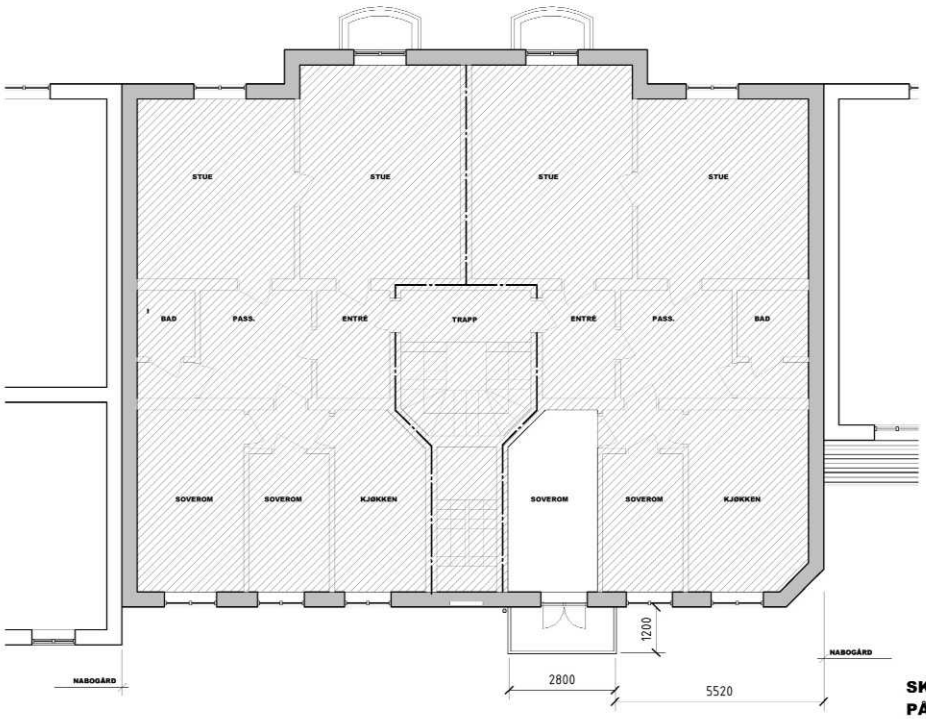

PLAN 4




PLAN 5

14

| | | | |
|---|---|---|---|
| FROGNERVEIEN 30 | A 11.2-2 | Prosjekt nr. 35 | MAKE ARKITEKTER AS |
| ENDRINGSMELDING | MÅL 1 : 100 | | |
| PLAN 4, PLAN 5 | Oslo 22. 04. 2002 HB/ R 1 | | |




**SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN**

| Rev. | Beskrivelse | Dato | Sign |
|---|---|---|---|
| B | REVIDERING AV BALKONGER | 22.11.21 | ALF |
| A | REVIDERING AV BALKONGER | 05.05.21 | ALF |

**Prosjekt** FREDRIK STANGS GATE 43

**Tegning** NY SITUASJON - PLAN ETG 3

| Orginaldato | Tegnet av | Godkjent | Målestokk | Revisjon |
|---|---|---|---|---|
| 16.10.2020 | ALF | B-team FG | 1:100 | B |
| | Dato/Sign | Dato/Sign | | |

Tegningsnr: B-02

Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger

Godkjent for ansvarsrett

Balkongteam as
Trondheimsveien 425
0963 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 25 15 75
+47 22 25 15 74
MV-17/10424/ØST/MVA
Bankgiro: 15050473656
www.balkongteam.no
Repr Fredrik Granberg

2021-11-22 06:26:27 C:\Users\HFA\Dropbox\2020\2088-01 Frederik Stangs gate 43\Rutninger\Frederik Stangs gate NY.rvt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Garnæs
FREDERIK STANGS GATE 43

Dato: 28.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525789
8958703

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 346

Vi viser til bestilling av 20260128 for FREDERIK STANGS GATE 43.

## GNR. 212 BNR. 346

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.09.1854.

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

## 2336 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

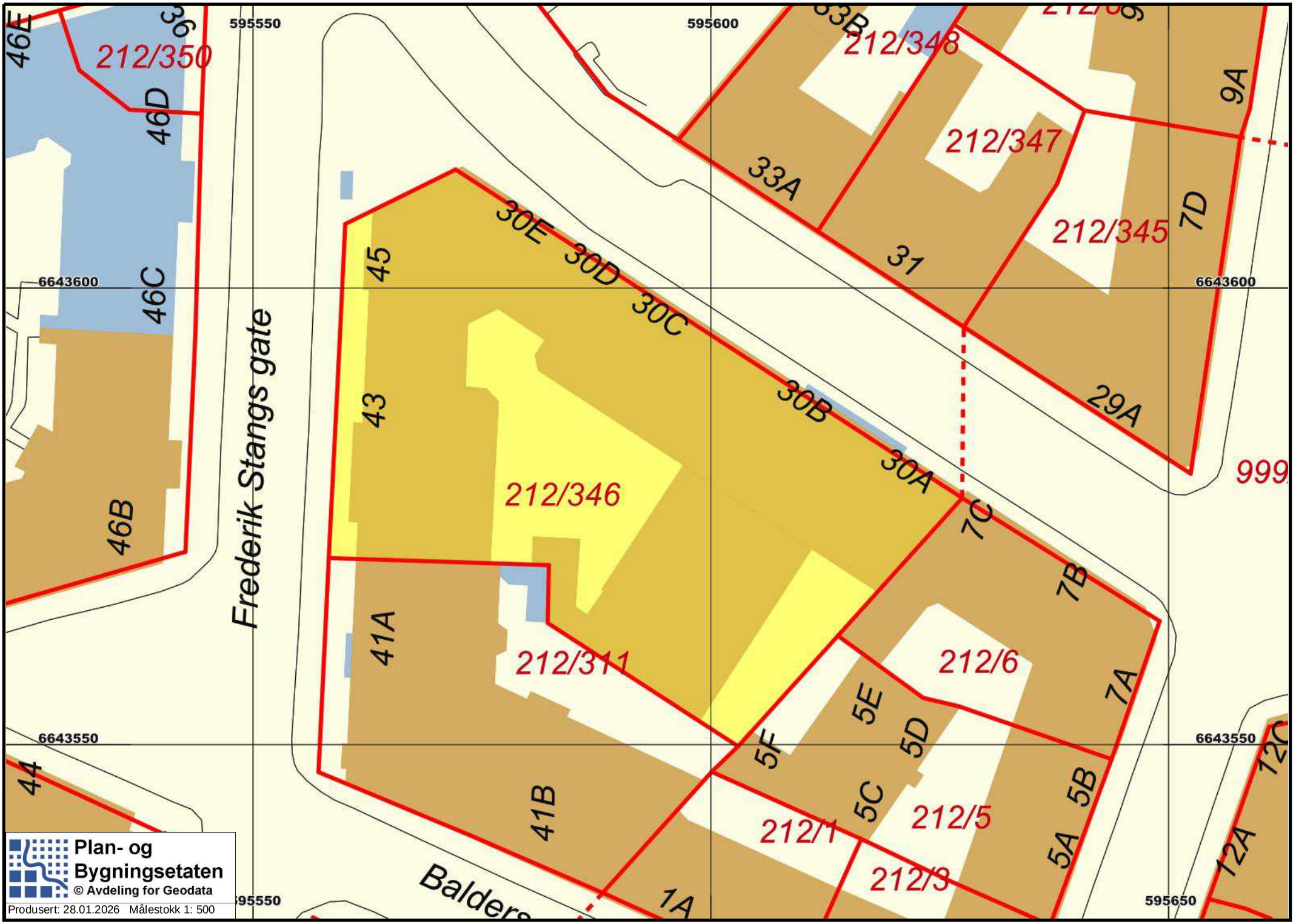
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

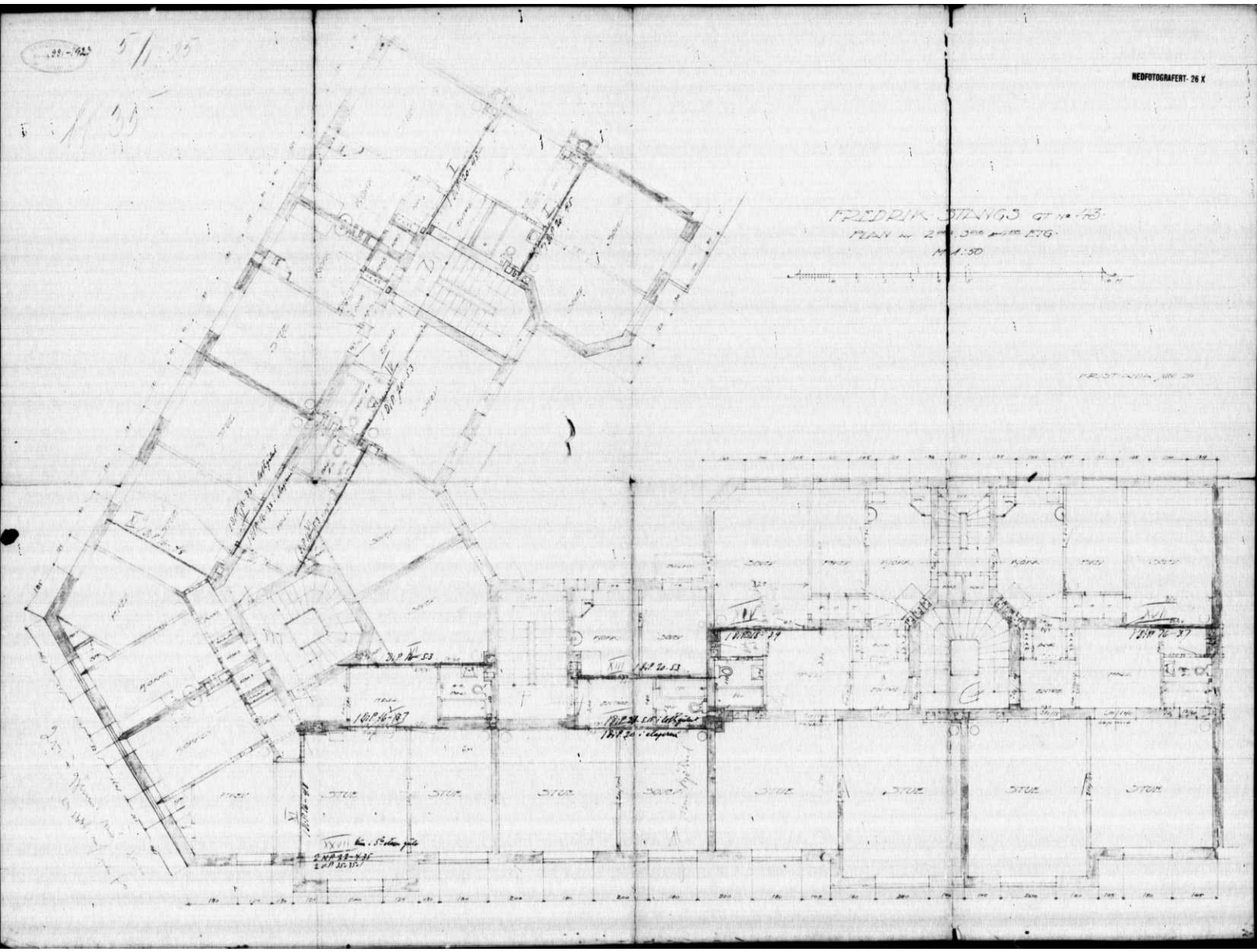
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

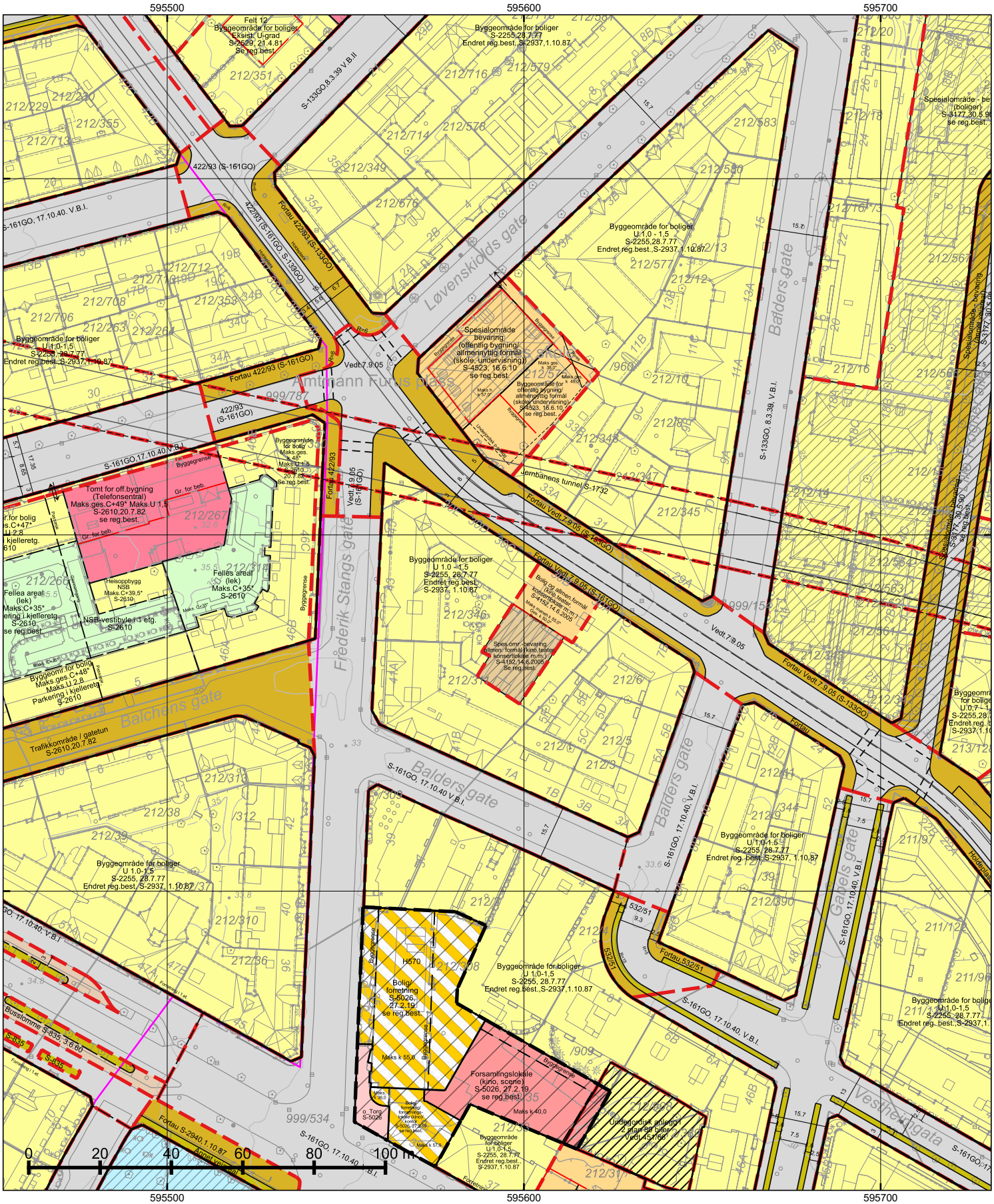
www.pbe.oslo.kommune.no

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


595550
595600
595650
6643600
6643550
212/350
212/348
212/347
212/345
212/346
212/311
212/6
212/5
212/1
212/3
46E
46D
46C
46B
93
33B
33A
31
9A
7D
29A
45
43
30E
30D
30C
30B
30A
7C
7B
7A
41A
41B
5F
5E
5D
5C
5B
5A
1A
44
12A
999
Frederik Stangs gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.01.2026 Målestokk 1: 500


FREDRIK STANGS GT 10-12
PLAN AV 2. OG 3. HJ. ETG.
M 1:50
REDFOTOGRAFERT 26 X




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 152312/ 86525789
Deres ref.:
Adresse: Frederik Stangs gate 43
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/346

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 164 - Televerk m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

- 1165 - Forsamlingslokale
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg

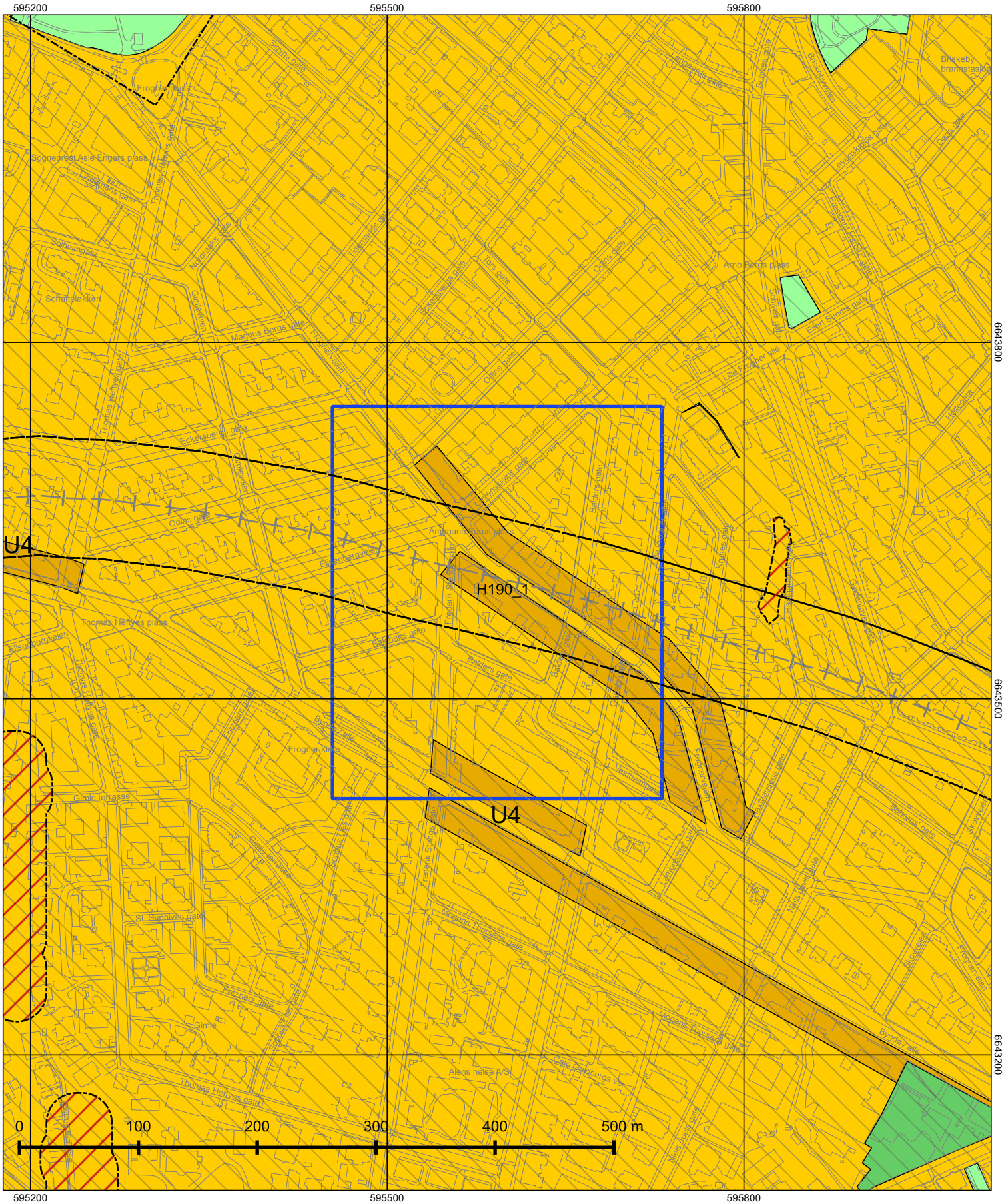
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152312/86525789
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-1732

Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5,Skipper gt.31 og 44 til traf.omr.jernbane

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 03.01.1972

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197201284

**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:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 281(Kommuneplan 2015 - Oslomot 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

Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

Oslo

# S-4152

Del av Frognerveien 30. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for del av grn.212 bnr.346.

**Vedtaksdato:** 14.06.2005
**Vedtatt av:** Plan- og bygningsetaten
**Vedtaksdokumenter:** 200409470
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 200409470

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV FROGNERVEIEN 30, Gnr. 212 bnr. 346

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200409470, datert 07.03.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig og allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale, bevertning m.m.)
- Spesialområde bevaring – allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale m.m.)

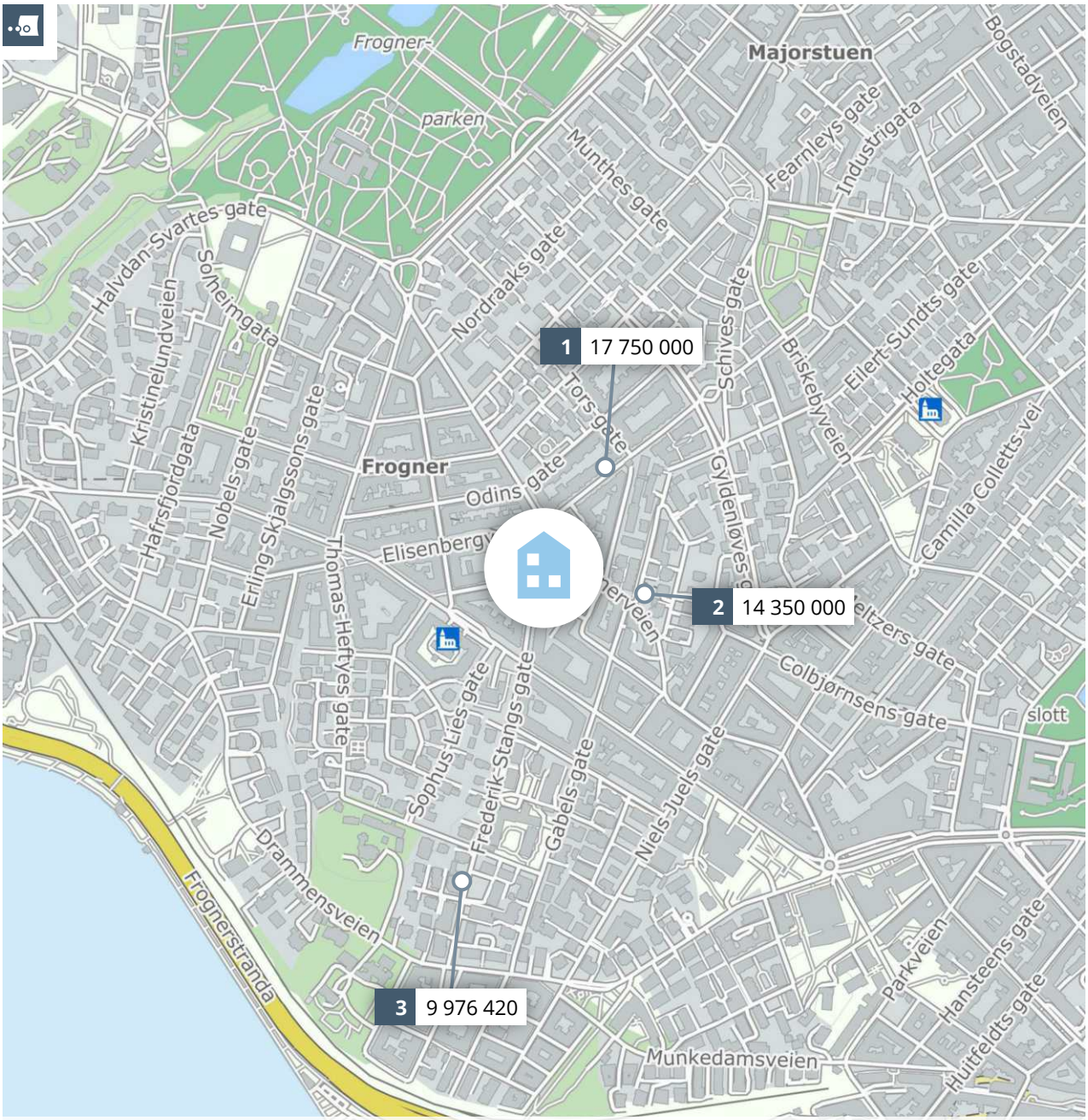
§ 3. Byggeområde for bolig og allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale, bevertning m.m.)
Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrense og byggelinje og innenfor byggehøyder vist på plankartet.
Kino, teater, konsertlokale og bevertning m.m. skal ligge i 1. etasje.

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak som gjelder kinolokalet skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket.

§ 4. Spesialområde bevaring – allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale m.m.)
Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak.




# Meglers verdivurdering

# FREDERIK STANGS GATE 43

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 31.03.2026

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: Christine Røthe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Frederik Stangs gate 43, 0264 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 212 BNR 346 FNR 0 SNR 64 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 11

Verdivurdert til

# 13 980 000

| 322 847 | 14 302 847 | 131 193 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 109 m² | - m² | - m² | 7 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1930 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 7 449 |
| Formue | 57 372 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 5 |

Balkong Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Løvenskiolds gate 8 B<br>127 m² 1907 3. etg 3 sov | 07.03.2026 | 17 500 000 | **17 750 000** | 0 | 17 750 000 | **139 764** |
| 2 Lille Frogner allé 1<br>105 m² 1967 4. etg 3 sov | 17.03.2026 | 14 500 000 | **14 350 000** | 0 | 14 350 000 | **136 667** |
| 3 Frederik Stangs gate 14<br>74 m² 1992 3. etg 2 sov | 10.03.2026 | 8 350 000 | **9 850 000** | 126 420 | 9 976 420 | **134 816** |

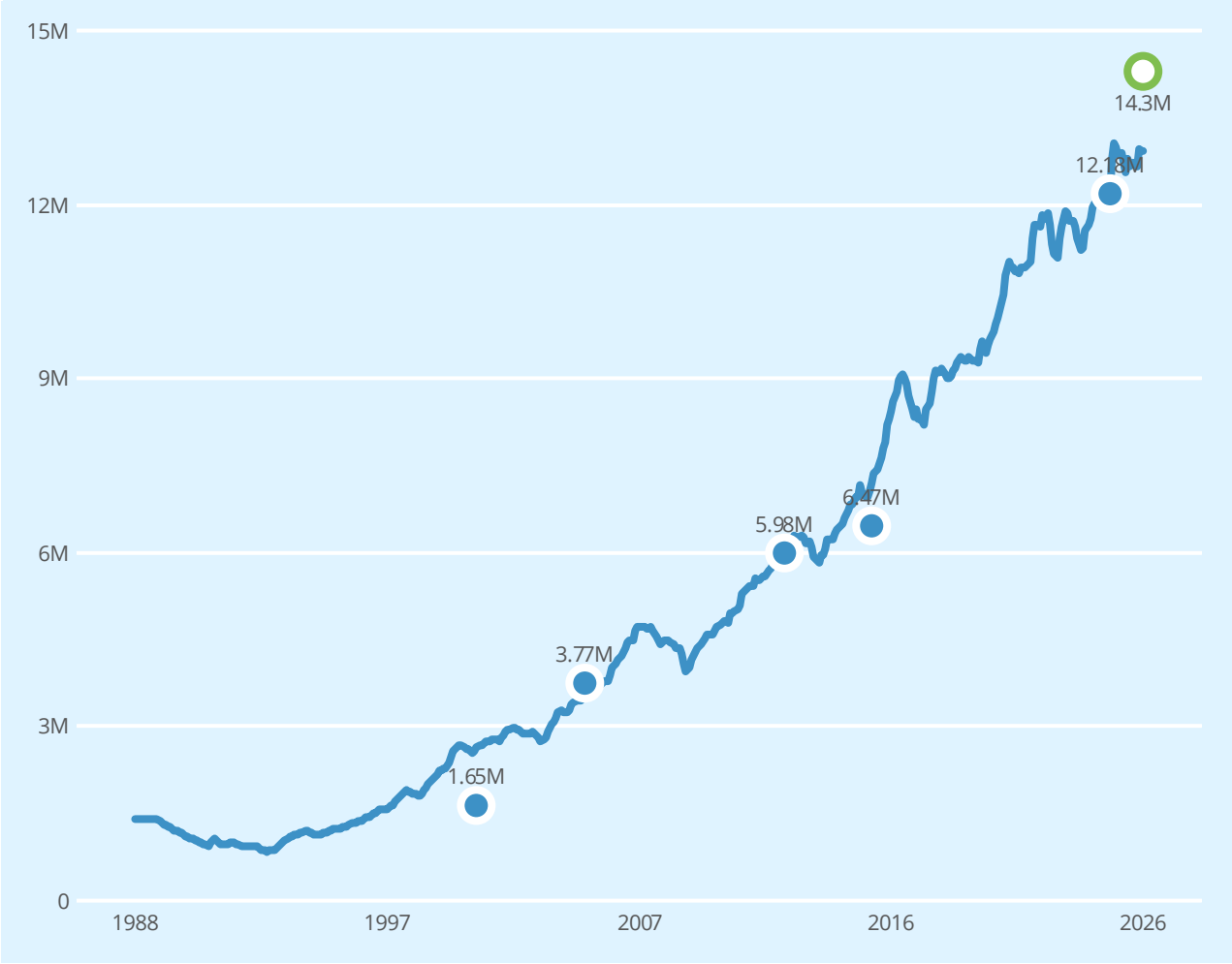
En nydelig stor 3-roms leilighet mitt på beste Frogner. Leiligheten er gjennomgående med tre balkonger, har to store soverom, stue, spisekjøkken, bad/wc og stor hall. Snekkerbygde løsninger i hele leiligheten. Leiligheten er vesentlig oppgradert de siste årene. Fremstår meget attraktiv.

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.09.2024 | 19.12.2024 | 27.12.2024 | 12 250 000 | 11 850 000 | 329 714 | 12 179 714 | 2 |
| 20.08.2015 | | 18.12.2015 | 6 450 000 | 6 400 000 | 67 198 | 6 467 198 | |
| 01.06.2012 | | 22.08.2012 | 5 990 000 | 5 875 000 | 103 362 | 5 978 362 | |
| 24.01.2005 | 02.02.2005 | 22.03.2005 | 3 300 000 | 3 750 000 | 16 690 | 3 766 690 | |
| 09.01.2001 | | 09.01.2001 | - | 1 650 000 | - | 1 650 000 | |
| 14.12.1988 | | 14.12.1988 | - | 1 125 000 | - | 1 125 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. leiligheten er pusset opp siste årene

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

## Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 11 grunnkrets nå

**7**
leiligheter til salgs

17.7M
17.2M
16.7M
**16 374 000** Prisantydning i snitt
15.7M
15.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**106**
dager

## Leiligheter solgt i FROGNER RODE 11 grunnkrets siste 3 mnd

**12**
leiligheter solgt

16.9M
16.4M
15.9M
**15 274 000** Prisantydning i snitt
14.9M
**14 807 000** Salgspris i snitt
14.4M
13.9M

Solgt i snitt i løpet av
**46**
dager

for 1.8% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**131 193** Frederik Stangs gate 43
Totalpris 14 300 000

**127 315** FROGNER RODE 11 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**122 777** Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Frederik Stangs gate 43, 0264 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 346, Snr. 64, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
321260011


**Meglerforetak:** Privatmegleren Premium

**Saksbehandler:** Christine Røthe

**Telefon / Mobil:** 226200000 / 920 31 186

**E-post:** christine.rothe@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.

---