PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

FROGNERVEIEN 64

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Megleropplysninger

Årsmøte

Protokoll til årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

Reguleringskart

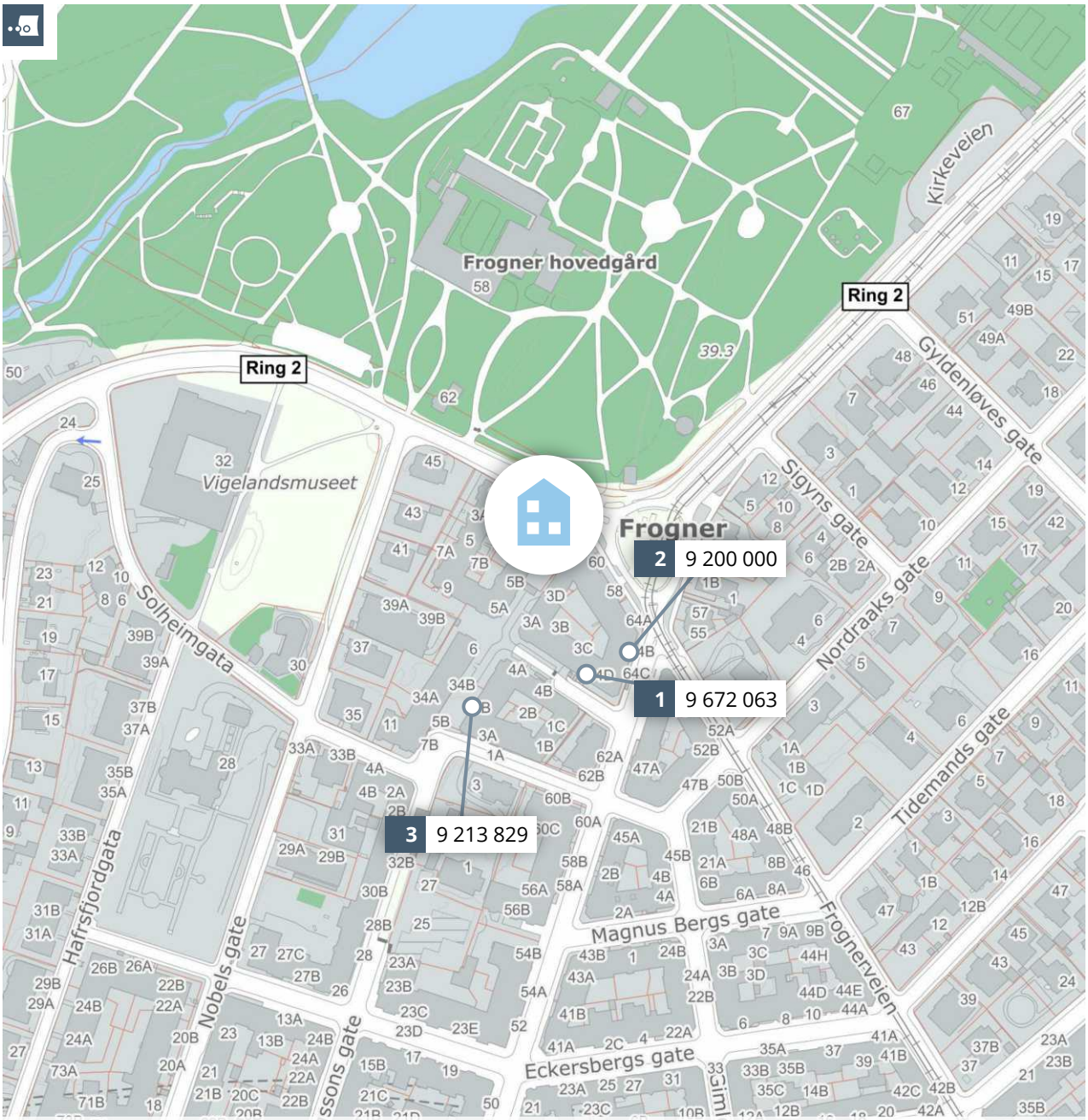
Arealbekreftelse

Ekspedisjonsdokument og original byggetegning

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FROGNERVEIEN 64

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 18.05.2026

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: Viktor Wiese.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frognerveien 64, 0266 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 212 BNR 376 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 6

Verdivurdert til

9 190 000

0	9 190 000	124 189
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	5 767
Formue	36 171
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Thomas Heftyes gate 64 D 75 m² 1929 1. etg 2 sov	11.06.2025	7 500 000	**9 500 000**	172 063	9 672 063	**128 961**
2 Thomas Heftyes gate 64 B 71 m² 1929 3. etg 2 sov	02.10.2025	8 950 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**129 577**
3 Solheimgata 3 B 68 m² 1931 5. etg 2 sov	28.05.2025	8 500 000	**9 200 000**	13 829	9 213 829	**135 497**

Velkommen til Frognerveien 64. Her har vi gleden av å presentere en strøken og gjennomført leilighet med attraktiv beliggenhet på beste Frogner med kort vei til trikk, hyggelige kafeer, butikker og flere grønne parker. Leiligheten har et moderne og helhetlig preg, store vindusflater, gjennomgående parkett og en god planløsning med to soverom, lekkert bad, delvis åpen kjøkkenløsning og romslig stue med åpen peis.

Kvaliteter:
• Strøken og gjennomført leilighet på beste Frogner
• God intern beliggenhet i byggets 3. etasje med heisadkomst
• Balkong på ca. 3 kvm
• Romslig stue med åpen peis
• Stilrent HTH-kjøkken fra 2021, med integrerte hvitevarer
• Lekkert bad pusset opp i 2021
• Store vindusflater og gjennomgående parkett
• To gode soverom
• Varmtvann/fyring inkl. i felleskostnader
• Ekstern bod på ca. 5 kvm
• Kort vei til Frogner, Majorstuen, parker, butikker og servicetilbud

Velkommen til visning!

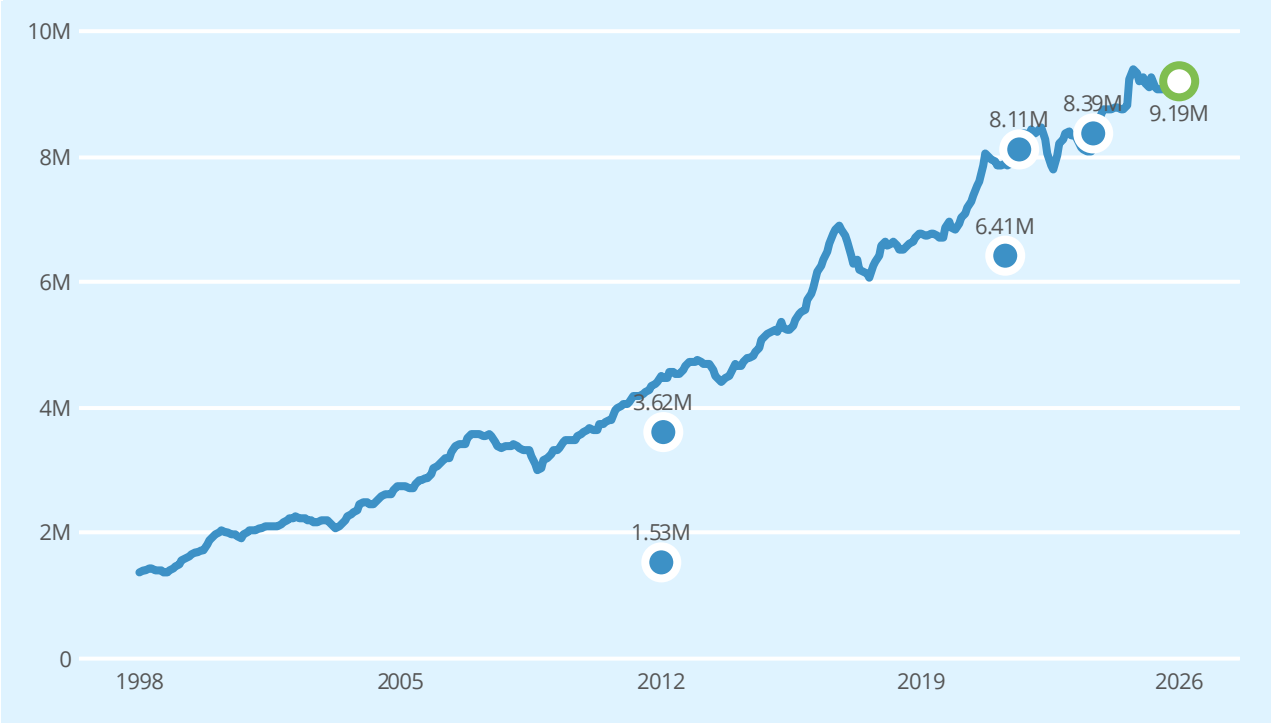
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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	
23.01.2024	30.01.2024	08.03.2024	8 390 000	8 385 000	0	8 385 000	
30.12.2021	12.01.2022	02.03.2022	7 990 000	8 100 000	6 880	8 106 880	
04.08.2021	11.08.2021	02.11.2021	6 500 000	6 400 000	6 880	6 406 880	
27.01.2017		27.01.2017	-	150 000	-	150 000	2
04.05.2012	14.05.2012	27.08.2012	3 300 000	3 620 000	3 743	3 623 743	
23.04.2012		23.04.2012	-	1 530 000	-	1 530 000	
24.12.1998		24.12.1998	-	35 000	-	35 000	2

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

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 6 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

17.7M
17.2M
16 422 000 Prisantydning i snitt
15.7M
15.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
118
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

7.4M
7 353 000 Salgspris i snitt
7 304 000 Prisantydning i snitt
7.2M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 291 FROGNER RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

124 189 Frognerveien 64 Totalpris 9 190 000

122 814 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

Fagtakst

Frognerveien 64, 0266 OSLO

Gnr: 212
Bnr: 376
Snr: 14

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1936

BRA: 79 m²

BRA-i: 74 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	10	4	0	1
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
04.05.2026

Rapportdato
11.05.2026

Hjemmelshavere

Navn
Mons Bjerch-Andresen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet.**

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	79	74	5	0	3
Totalt m2	**79**	**74**	**5**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
3. etasje	79	0	79
Totalt m²	**79**	**0**	**79**

3. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom 1
- Soverom 2
- Bad
- Stue
- Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. (Nr 14)

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i naturstein/tegl.
- - Etasjeskille av tre.
- - Yttervegger oppført med teglsteins-forblening utvendig tekket med murpuss.

- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Takkonstruksjon er ikke synlig.
- - B-30 Brannhemmende ytterdør.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er oppført en balkong i betong på 2,7m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse **TG-2**

Det er oppført en balkong i betong på 2,7m2.
Balkongen er belagt med heller.
Rekkverkshøyde er for lav ihht dagens krav (se under HMS).
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

TG2 settes med bakgrunn i aldersslitasje.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer med datostempling 2009.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør — TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2009.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 18år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
8 mm høydeforskjell i stue.
20 mm høydeforskjell på Kjøkken
11 mm høydeforskjell i Entre

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.4 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	Tegl

Er det montert ildsted?	Ja

Åpen peis

Type peis	Åpen peis

Åpen peis

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Ja**
Åpen peis	

Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**

Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted TG-1

Åpen peis er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ikke sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.5 Kjøkken

Kjøkkenleverandør	
HTH Kjøkken	

Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet ble renovert i 2021	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken — TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og levert av HTH.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp,oppvaskmaskin,frys og kjøleskap,kaffemaskin og vinskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Kullfilter**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Nei**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	TG-2

Oppsummering avtrekk
Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft). Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1 Konsekvensen av å kun ha kullfiltervifte er at fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Innvendig avløpsrør er skiftet i 2021	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Innvendig røropplegg er fra 2021.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.7 Vannledninger





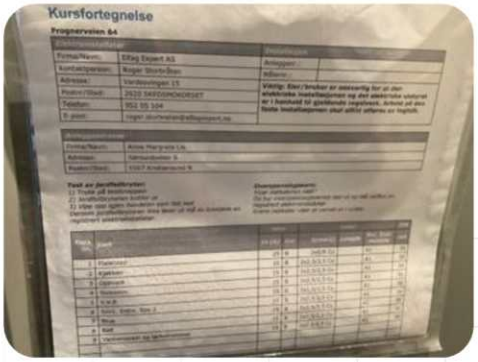
Type anlegg	**Rør i rør system**
Roth rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er nytt i 2021.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

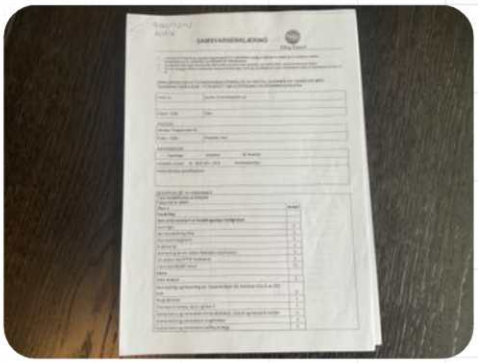
Vannrør er oppført med Roth rør i rør system.
Anlegget er fra 2021.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilstrekkelig.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap på bad, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.8 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Hele det elektriske anlegget er skiftet i 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**



Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra 2021.
Sikringsskap er plassert på soverom.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Elfag Elektro AS
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	**Radiatorer**

Vannbåren varme til radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Radiator på 1 soverom er av nyere dato.
Øvrige har ukjent alder.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-2

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
1 radiator fra nyere tid. Øvrige har ukjent alder.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på radiatorer.
Det gjøres oppmerksom på at utskiftning av radiatorer er sameiet sitt ansvar.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier behov for planlegging om utskifninger.
Konsekvens: Eldre radiatorer har økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og funksjonssvikt over tid. Slitasje, korrosjon og tette ventiler kan medføre vannskader og dårligere energieffektivitet.
Anbefalte tiltak: Følg opp anlegget med jevnlig kontroll og service. Vurder utskifting av radiatorer og ventiler ved tegn på lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon. Lufting og eventuell trykkjustering bør utføres for å sikre optimal drift.

6.10 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder	TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Avtrekk på kjøkken og bad fra 2021.

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

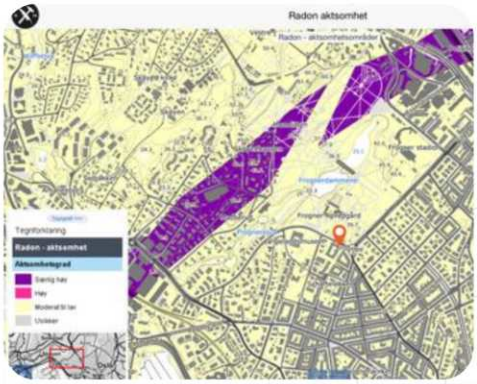
6.12 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Ja**

Oppsummering avnoise **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone og delvis rød. Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming. Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.13 Radon



Har boligen radonsperre? **Nei**

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området lave/moderate verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

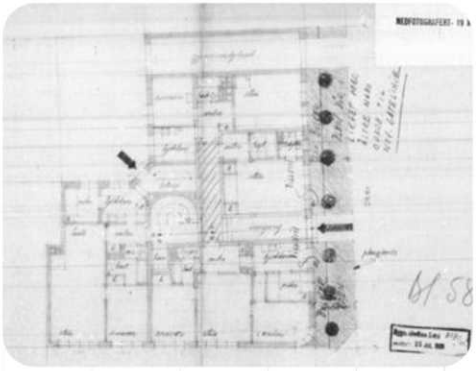
6.14 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare? **Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.15 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger? **Nei**

Det er endringer mot byggegodkjente tegninger:
- Rom godkjent som kjøkken er omgjort til soverom. Dette rommet har i tillegg en endring i hjørnet.
- Kjøkken er flyttet ut i rom godkjent som soverom.
- Vegg mellom tidligere stue/soverom er fjernet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av branneller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det foreligger ekspedisjonsdokument på bygget fra 1937. Ved bygårdens oppføring var kommunal praksis at byggesaker ble avsluttet gjennom ekspedisjonsdokumenter eller godkjenningsbrev, hvor kommunen formelt bekreftet at tiltaket var behandlet og tillatt tatt i bruk etter datidens regelverk. Denne typen dokumentasjon fungerte som avslutning av byggesaken på tidspunktet for oppføringen, men tilsvarer ikke en ferdigattest etter dagens plan- og bygningslovgivning. En ferdigattest er en moderne sluttgodkjenning som bekrefter at bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende tekniske krav, og gir varig lovlig bruk. Forskjellen er at ekspedisjonsdokumenter er historiske saksvedtak fra en eldre forvaltningspraksis, mens ferdigattest er dagens formelle og endelige godkjenning av ferdigstilt bygg.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.16 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er renovert i 2021.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå TEK17, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon.

6.17 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 5mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 6mm nedsenk
Det registreres 18mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 20år.

6.18 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Langsgående sluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type langsgående Purus sluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 20år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

TG-0

Det foreligger komplett dokumentasjon fra Proff flis & Puss AS.

6.19 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Tece innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**

Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er montert Tece sisterne uten synlig drensåpning. Tece sisterne har godkjent løsning med innebygget lekkasjesikring. Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.20 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.21 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.22 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv:Flis på bad. Øvrige rom parkett
Vegg: Flis på bad. Øvrige malt gips.
Tak:Alle rom malt gips

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand..
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.23 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Vannbåren varme via radiatorer på kjøkken, stue og begge soverom.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er oppført en balkong i betong på 2,7m2.
Balkongen er belagt med heller.
Rekkverkshøyde er for lav ihht dagens krav (se under HMS).
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

TG2 settes med bakgrunn i aldersslitasje.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
8 mm høydeforskjell i stue.
20 mm høydeforskjell på Kjøkken
11 mm høydeforskjell i Entre

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

TG-2

Vannbåren varme

Oppsummering

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme til radiatorer.
1 radiator fra nyere tid. Øvrige har ukjent alder.
En radiator er en veggopphengt ovn som er fylt med van og tilknyttet rør.
Radiatorene plasseres på samme måte som panelovner under vinduer.
Det er trukket vannrør fra radiatoren langs fasaden, med vertikale stigerør i sjakter ned til varmesentralen i fyrromet.
Reguleringsventiler er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Levetiden på vannbåren varmesystemer varierer, men generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30-50år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på radiatorer.
Det gjøres oppmerksom på at utskiftning av radiatorer er sameiet sitt ansvar.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier behov for planlegging om utskifninger.
Konsekvens: Eldre radiatorer har økt risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og funksjonssvikt over tid. Slitasje, korrosjon og tette ventiler kan medføre vannskader og dårligere energieffektivitet.
Anbefalte tiltak: Følg opp anlegget med jevnlig kontroll og service. Vurder utskifting av radiatorer og ventiler ved tegn på lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon. Lufting og eventuell trykkjustering bør utføres for å sikre optimal drift.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260267
Addresse	Frognerveien 64		
Postnr.	0266	Sted	OSLO
Selgers navn	Mons Bjerch-Andresen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8884494

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Det ble våren 2024 skiftet ut rør i hele bygget. Oppdraget ble utført av Olimb.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret sitter med omfattende dokumentasjon på utført arbeid.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble høsten 2025 oppdaget en mindre lekkasje ned gjennom pipeløpet. Styret er kjent med saken og har ikke vurdert det som tidskritisk. Styret har planer om å rense takrenner og nedløp og vil i denne sammenhengen se på utbedring av pipeløp

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Radioator i stue og hovedsoverom fyrer ikke på full effekt. Styret er orientert om saken. Det er andre leiligheter som opplever det samme. Styret akter å "samle opp" tilbakemeldinger før faglært tekniker vil komme tilbake for å reperarere

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Fjernvarmeanlegget (radiatorer) ble våren 2025 rehabilitert med ny ekspansjonstank og ny pumpe. I etterkant ble dette utbedret høsten 2025. ANleget ble renset.I leiligheten ble det skiftet ventil på radiator i stue.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har dokumenter på utført arbeid.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En av de 5 etasjene har ikke skiftet rør. Det er ikke til min kjennskap et estimert beløp på dette. Dette vil bli dekket av en engangsbetaling fra eierne. Det er diskutert takrep / nedløp som kan øke felleskostnader.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er nylig skiftet lys i oppgangene. I tillegg er det ført opp nødlys i baktrappen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.04.2026

Signert av *Mons Bjerch-Andresen*

Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Frognerveien 64, 0266 OSLO**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287417**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80499736**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **376**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1916**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **223,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 736 kWh**



Frognerveien 64, 0266 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Frognerveien 64, 0266 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 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 utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Carl Erik Kraabøl
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: cek@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260267 . Vår ref.: 1893-1-14 Dato: 24.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Frognerveien 64
Organisasjonsnr:	992114991
Seksjonseier:	Bjerch-Andresen, Mons
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Frognerveien 64, 0266 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	212
Bnr.	376

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3168550.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 767,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 767,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	994,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	36 171,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lise Nilsen, e-post: frognerveien64@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1893
SAMEIET FROGNERVEIEN 64

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FROGNERVEIEN 64

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 18:00, Frognerveien 64, Gamle vaskekjelleren.

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 møtet. 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.

Praktisk informasjon for årsmøte

Vi møtes i den gamle vaskekjelleren og det vil bli servert pizza og mineralvann. Velkommen!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FROGNERVEIEN 64

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

Alexander Eng er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ida Louise Kristvik Meyer er 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

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1893 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 100.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 1 styremedlem for to år

Dagens styre:

Styreleder Lise Nilsen 2024 - 2026
Styremedlem Mons Bjerch-Andresen 2024 - 2026
Styremedlem Alexander Eng 2025 - 2027
Varamedlem Knut Arild Tverås 2025 - 2027

Innstilling

Styreleder Lise Nilsen stiller til gjenvalg.

Styremedlem Mons Bjerch-Andresen stiller til gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Lise Nilsen

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

- Mons Bjerch-Andresen

Styrets årsrapport

SAMEIET FROGNERVEIEN 64

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Lise Nilsen, Frognerveien 64

Styremedlem Mons Bjerch-Andresen, Frognerveien 64

Styremedlem Alexander Eng, Frognerveien 64

Varamedlem Knut Arild Tverås, Frognerveien 64

Lise Nilsen og Mons Bjerch-Andersen er på valg i 2026. Interesserte bes melde seg.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post Frognerveien64@styrerommet.no, eventuelt i Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Frognerveien 64

Sameiet består av 26 seksjoner, 10 seksjoner er registrert utleid, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992114991. Gårds- og bruksnummer 212/376.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.

Styrets arbeid i 2025

Styremøter

Det har vært avholdt ni styremøter i 2025. Prioriterte oppgaver har vært utbedring av fjernvarmeanlegget, innbrudd i kjelleren med påfølgende utskiftning av nøkkelbrikker, samt utskifting av rørledning 05 (siste del av rørutskiftningen fra 2024).

Videre har styret har vektlagt å følge opp avtaler med tjenesteleverandører av renhold, vaktmester og rørlegger, samt forretningsfører.

Det har ikke blitt arrangert dugnader da det to år på rad har vært labert oppmøte.

a) **Økning av felleskostnader**

Styret vedtok 9.november 2025 å øke felleskostnadene med 15% fra 1.januar 2026. Årsaken er generell prisøkning og behov for flere mindre utbedringer i 2026 som blant annet belysning, takrenner og rørleggerarbeid. Det kan bli aktuelt med ytterligere økning i 2026.

b) **Vaktmester**

Kontrakten med vaktmestertjenesten Fortrinn omfatter snørydding/gressklipping, tilsyn og oppgaver gjennomført på bestilling hver 14.dag. Styret er middels tilfreds med avtalen og vil søke alternative/kompenserende tiltak i 2026.

c) **Vasketjeneste**

Avtalen med Fortrinn innebærer ukentlig rengjøring av hovedtrapp med repo og gelender, tilsvarende for baktrapp 1 etg og kjeller, samt vask av heis. Månedlig rengjøring av øvrig areale i baktrapp, postkasse, vinduskarmer, hoveddør, samt utskiftning av matter. Styret mener avtalen fungerer bra. Ved behov er det bestilt ekstra vask. Dette har fungert greit.

d) **Heis**

Det har ikke vært driftstans på heisen i 2025. Pålagt tilsyn er gjennomført og heisen er nå godkjent frem til 2028. Nødvendig nettforbindelse er skiftet ut fra 2G til 4G, fordi 2G-nettet stenges om kort tid.

e) **Gjerde**

Skaden på gjerdet som oppsto i mars 2024 har vært under oppfølging fra Fortrinn. Etter å ha purret dem i over ett år, har nå selskapet bedt om å få slippe å følge opp saken. Den gamle delen har de kastet. Styret vil se om det er mulig å skaffe ny del, eventuelt beplante området innenfor.

f) **Radiatorer**

Sentrale deler at varmeanlegget (ekspansjonstank og pumpe) ble skiftet ut i 2025, vannet er renset og radiatorer som ikke virket tilfredsstillende har blitt utbedret. Det forutsettes at beboerne selv lufter radiatorene og dette må gjøres når anlegget settes i gang og eventuelt i etterkant. Dersom det er radiatorer som ikke virker må det meldes i fra til styret. Det er hensiktsmessig å samle opp saker før rørlegger tilkalles, så det er viktig at seksjonseiere/beboere er flinke til å melde i fra slik at utbedring kan gjennomføres mest mulig effektivt.

g) **Fjernsyn og internett**

Den nye avtalen med Telia for TV og bredbånd som ble inngått i 2024 fungerer fint. Endret avtale ga en besparelse i 2025 på 28 080,-. Telia her imidlertid økt prisen for 2026, slik at budsjettetposten vil få en overskridelse på ca 16 000,-.

h) **Rørfornying**

Rørfornyingsprosjektet ble omtalt i sluttrapport til seksjonseierne per epost 17.september 2024. Det gjenstår å fornye rørledning 05 som berører seksjonene seksjon 22 H0505, seksjon 17 H0405, seksjon 12 H0305, seksjon 7 H0205, og eventuelle tiltak for 6 etasje. Styret samarbeider med gårdens rørlegger for å estimere kostnader og fastsette en tidsplan for arbeidet. Det er dialog med de berørte seksjonseierne om alternative tiltak fra kun utskifting av rør, til også å utbedre badene. Utbedring av bad må dekkes av seksjonseierne, mens utskifting av rør dekkes av sameiet. Det vil i den forbindelse bli behov for å hente inn ekstra kapital fra alle seksjonseiere, eventuelt låneopptak. Det vil bli sendt ut eget skriv om dette.

i) **Brann/brannvern**

Det har ikke vært utløst brannalarm i perioden. Bygget er generelt godt sikret mot brann med blant annet luker i takene i trappegangene. Trappegang og fellesarealer søkes holdt fritt for gjenstander slik at det ikke øker skaderisiko i tilfelle av brann. Alle seksjoner skal ha egne brannslukningsapparater, som skal vedlikeholdes, og

styret minner herved om at seksjonseiere er pliktige til å påse at dette er oppfylt. Etter anbefaling fra tidligere brannverninspeksjon vil det bli montert lamper i kjelleren som lyser hvis strømmen går.

j) **Skader på rør**

Det er ikke meldt om skade på rør i 2025, men det jobbes fremdeles med skader oppstått i 2024.

Sviktende membran i dusjsonen i seksjon S4 H0102. Det er ikke større skade i etasjen under da dette er kjeller. Seksjonseier utbedrer skaden for egen regning. Styret følger opp saken.

Mangelfull/ikke forskriftsmessig kobling av avløpsrør på kjøkken i seksjon S11 H0304medførte at vann rant gjennom i to seksjoner S6 H0204 og S2 H0104 og ned i kjelleren. Saken ble meldt forsikringsselskapet som har vedtatt å utbetale erstatning til de seksjonene det gjelder. Styret mener saken er utfordrende fordi det er vanskelig å anslå omfanget av skadene da vann kan ha kommet i kontakt med etasjeskillene, som er fellesareal. Det er ikke lenger synlige skader i seksjonene. Styret ønsker ikke å iverksette utbetaling av forsikring til seksjonseiere før det er avklart om fellesareal/etasjeskiller har fått skade, og før det på ny er påvist skade på seksjoner som utbedres. Styret vil følge opp saken med uavhengig takstmann.

Styret ber alle seksjonseiere ivareta behov for jevnlig tilsyn og vedlikehold. Hvem som har ansvaret kan i noen tilfeller være vanskelig å avgjøre, men det er utvilsomt at det er seksjonseier som er nærmest til å redusere risiko og avgrense skader. Det er styrets oppfatning at sameiet ikke bør bære et større ansvar enn det som er rimelig. Så langt det er mulig vil kostnader på grunn av skader som kunne vært unngått med jevnlig tilsyn og vedlikehold belastes den aktuelle seksjonseieren. De som leier ut bes sørge for å ivareta tilsyn og vedlikehold som om eier selv er beboer. Seksjonseiere som leier ut kan ikke forvente mer av styret enn eiere som selv bor i boligen.

k) **Plan om etablering av sykkelbod**

Plan om etablering av sykkelbod i vaskekjelleren ble satt på vent i forbindelse med rørfornyingen. Det kan også bli aktuelt å benytte arealet til andre formål da det viser seg at rommet av og til er i bruk til noe som ikke er forenlig med sykkeloppbevaring. Styret vil følge opp saken videre.

l) **Ro og orden**

Det har vært ro i gården i 2025.

Avfallshåndteringen er imidlertid utfordrende til tider: Alle beboere har ansvar for eget avfall. Overfylte kontainere tømmes ikke av kommunen, noe som skaper store utfordringer i påfølgende dager. Askeavfall må pakkes i tett plastpose og kastes i restavfall – Ikke papirkontainer. Papir/kartonger må flatpakkes.

m) **Felles dører – nøkkelbrikker**

Nøkkelbrikker på avveie skaper risiko for innbrudd. Etter innbrudd i boder sommeren 2025 ble nøkkelbrikke-leser i kjeller demontert for å hindre besøk av uvedkommende. Den er nå satt i funksjon igjen. Styret jobber med å få skiftet ut samtlige nøkkelbrikker da det ikke finnes en fullstendig oversikt. Seksjonseiere vil bli belastet kr 400,- per brikke. Etter utdeling av nye brikker må tap av brikker meldes styret som vil påse å de-aktivere brikken. Utleier plikter å følge opp leietakeres bruk av brikker. Ved eiendomsoverdragelse må brikkene omkodes til ny eier. Ta kontakt med styret for å få dette gjort. Våre naboer i Frognerveien 62 vil få brikker som kun går til porten. Systemet sporer tidspunkt og hvilken dør brikken er brukt på. Opplysningene slettes etter 90 dager og er kun tilgjengelig for Admin-bruker.

n) **Utleie**

Per i dag er 10 av 26 seksjoner registret utleid. Det er en nedadgående trend i forhold til tidligere år.

Informasjonsflyten fra styret til beboere som tidligere har vært en utfordring, fungerer nå greit, uavhengig av om det er leietakere eller eiere det gjelder. I henhold til husordensreglene skal seksjonseier melde ifra om

utleieforhold. Leietakere skal meldes inn med navn, telefonnummer og epostadresse. Styret må ha mulighet til å kontakte leietakere. Dette må også leietakerne være innforstått med. Eier er ansvarlig for å vedlikeholde informasjon i VIBBO. Nøkkelbrikker kan kodes med leietakers navn dersom det er ønskelig.

Seksjonseiere som leier ut bes jevnlig påse at seksjonen er vedlikeholdt på en slik måte at den tilfredsstiller forskriftskrav med hensyn til vann, avløp, pipe, brannvarsler, på samme måte som om seksjonseier selv skulle bo i seksjonen.

Utgifter på grunn av skader på heis, dører, trappegang i forbindelse med inn/utflytting kan bli belastet utleier.

o) Vedlikeholdsplan 2026

Vedlikeholdsbehov for gården som styret har observert eller fått melding om er; rensing av takrenner, utbedring av pipebeslag, nye lamper i oppgangene, utbedring av enkelte vinduer og generelt renhold rundt forbi. Utbedring av callinganlegg og maling av trappegang er forespurt av beboere. I 2026 vil nye lamper bli prioritert. Det vil også bli vurdert om det er rom for å rense takrenner/utbedre pipebeslag. Vedlikeholdsbudsjettet for gården forsøkes holdt på et minimum. Utbedring av rørstamme 05 vil bli behandlet særskilt og vil innebære ekstra innbetaling av kapital eller låneopptak, se omtale over.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Resultatregnskap 2025 (mot budsjett)

Driftsinntekter

- Inntektene i 2025 utgjorde kr 1 411 896, i hovedsak innkrevde felleskostnader.
- Dette er på nivå med budsjett 2025 (kr 1 412 000).

Driftskostnader

- Samlede driftskostnader i 2025 var kr 1 685 742, som er lavere enn budsjettert (kr 1 818 240).
- Lavere kostnader knyttet seg særlig til:
    - Drift og vedlikehold, som ble lavere enn budsjett
    - Enkelte administrative kostnader

Driftsresultat og årsresultat

- Driftsresultatet for 2025 viser et underskudd på kr 273 846, mot et budsjettert underskudd på kr 406 240.
- Etter finansinntekter på kr 23 312 ble årsresultatet et underskudd på kr 250 534.
- Underskuddet foreslås ført mot opptjent egenkapital.

Eiendeler og egenkapital

- Sameiet hadde samlede eiendeler på kr 1 011 618 per 31.12.2025.
- Opptjent egenkapital utgjør kr 848 561, etter reduksjon som følge av årets underskudd.

Arbeidskapital

- Omløpsmidler: kr 1 011 618
- Kortsiktig gjeld: kr 163 057
- Arbeidskapital per 31.12.2025 er dermed positiv, noe som indikerer tilfredsstillende kortsiktig likviditet.

Budsjett 2026

- Budsjett 2026 legger opp til økte driftsinntekter (kr 1 624 000) på 15% fra 1.1.2026 og et vesentlig lavere budsjettert underskudd enn i 2025.

Kort konklusjon

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd som er lavere enn budsjettert. Sameiet har fortsatt positiv arbeidskapital og tilfredsstillende likviditet. Styret vurderer den økonomiske situasjonen som forsvarlig, og forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

as.revision

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

Til årsmøtet i
Sameiet Frognerveien 64

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Frognerveien 64 som viser et underskudd på kr 250 534,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret (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.

Penneo document key: H1WXG-0LRVZ-QMKT0-CVWGI-C0FCX-XE3I4

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. Mars 2026
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

Penneo document key: H1WXG-0LRVZ-QMKT0-CVWGI-C0FCX-XE3I4

SAMEIET FROGNERVEIEN 64
ORG.NR. 992114991, KLIENTNR. 1893

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 411 896	3 607 760	1 412 000	1 624 000
Andre inntekter		0	20	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 411 896**	**3 607 780**	**1 412 000**	**1 624 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-38 880	-51 000	-51 000
Styrehonorar	4	-100 000	-10 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-9 065	-12 296	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-76 525	-73 580	-77 500	-80 000
Konsulenthonorar		-2 659	-2 183	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	6	-501 749	-2 469 347	-570 000	-471 180
Forsikringer		-129 860	-114 856	-140 000	-146 000
Kommunale avgifter	7	-281 810	-260 663	-292 100	-287 600
Energi/fyring	8	-298 282	-280 383	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 071	-175 126	-146 640	-158 000
Andre driftskostnader	9	-118 622	-92 604	-142 000	-149 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 685 742**	**-3 529 918**	**-1 818 240**	**-1 741 780**
DRIFTSRESULTAT		**-273 846**	**77 863**	**-406 240**	**-117 780**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 312	26 046	16 000	15 000
Finanskostnader		0	-22	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**23 312**	**26 024**	**16 000**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**-250 534**	**103 887**	**-390 240**	**-102 780**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	103 887		
Fra opptjent egenkapital:		-250 534	0		

SAMEIET FROGNERVEIEN 64
ORG.NR. 992114991, KLIENTNR. 1893

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		175	111 164
Forskuddsbetalte kostnader		173 737	0
Driftskonto OBOS-banken		177 082	460 445
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 170
Sparekonto OBOS-banken		660 624	638 359
SUM OMLØPSMIDLER		**1 011 618**	**1 211 138**
SUM EIENDELER		**1 011 618**	**1 211 138**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		848 561	1 099 095
SUM EGENKAPITAL		**848 561**	**1 099 095**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 850	12 407
Leverandørgjeld		141 207	95 120
Skyldige offentlige avgifter		0	3 190
Annen kortsiktig gjeld		0	1 326
SUM KORTSIKTIG GJELD		**163 057**	**112 043**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 011 618**	**1 211 138**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026
Styret i Sameiet Frognerveien 64

Lise Nilsen /s/

Mons Bjerch-Andresen /s/ *Alexander Eng /s/*

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 411 896
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 411 896**

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 000

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 065
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 065**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-66 915
Drift/vedlikehold VVS	-388 004
Drift/vedlikehold elektro	-7 574
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 636
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 620
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-501 749**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-166 303
Feie- og tilsynsgebyr	-6 075
Renovasjonsgebyr	-109 433
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-281 810**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-28 043
Fjernvarme	-270 239
SUM ENERGI / FYRING	**-298 282**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-4 149
Vaktmestertjenester	-41 449
Renhold ved firmaer	-63 683
Andre driftskostnader	-1 056
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Andre kontorkostnader	-58
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 735
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 291
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-118 622**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	816
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 265
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	101
Andre renteinntekter	130
SUM FINANSINNTEKTER	**23 312**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
Selskapsnummer: 1893 **Selskapsnavn:** SAMEIET FROGNERVEIEN 64

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET FROGNERVEIEN 64

Organisasjonsnummer: 992114991
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Frognerveien 64, Gamle vaskekjelleren.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Eng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Louise Kristvik Meyer er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt. Årsrapport og regnskap gjennomgått og enstemmig godkjent**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 100.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 1 styremedlem for to år

Dagens styre:

Styreleder Lise Nilsen 2024 - 2026
Styremedlem Mons Bjerch-Andresen 2024 - 2026
Styremedlem Alexander Eng 2025 - 2027
Varamedlem Knut Arild Tverås 2025 - 2027

Innstilling
Styreleder Lise Nilsen stiller til gjenvalg.

Styremedlem Mons Bjerch-Andresen stiller til gjenvalg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lise Nilsen

Følgende stilte til valg:
Lise Nilsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gustav Einar Piene

Følgende stilte til valg:
Mons Bjerch-Andresen
Gustav Einar Piene

V E D T E K T E R

for

Sameiet Frognerveien 64, org. nr. 992 114 991

Vedtektene er vedtatt av ordinært årsmøte 08.06.2023 i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter av 03.03.2020

Eierseksjonslovens formål er å "sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften", jfr §1.

Med formål å skape klarhet i gjeldende lovverk er enkelte paragrafer i eierseksjonsloven loven er helt eller delvis ordrett gjengitt i vedtektene. Ved senere lovendringer er det lovteksten som gjelder. Loven er ufravikelig, jfr § 5, og kun på enkelte områder er det adgang til å avtale noe annet i vedtektene. Der sameiet har besluttet at annet skal gjelde, fremkommer det klart ved at teksten innledes med ***"Årsmøtet i Frognerveien 64 har …"*** *i fet skrift.*

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Frognerveien 64. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.01.1996 og reseksjonering tinglyst 25.08.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 212 bnr. 376 i Oslo kommune.

Den enkelte seksjon/bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Fra lovteksten §6a:

"Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere

seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi regler om krav til meldinger og lignende mellom styret og seksjonseierne"

1-5 Vern av personopplysninger

Styret skal overholde personopplysningslovens bestemmelser så langt det er mulig, med hensyn til konfidensialitet, integritet og tilgjengelighet. Det innebærer for eksempel at det ikke bør sendes ut lister med navn og kontaktinformasjon på beboere til leverandører. Det bør heller ikke sendes ut felles epost til seksjonseiere som synliggjør alle mottakerne. Ved klage på husbråk, manglende betaling etc bør det utvises forsiktighet med å oppgi navn og kontaktinformasjon. Likevel består sameiet av personer som kan ha interesse av å gjøre sine personopplysninger tilgjengelige for visse formål. Det er ikke forbud for styret å formidle personopplysninger, men det vanlige regler for behandling av personopplysninger tilsier at styret må utvise varsomhet.

1-6 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

Fra lovteksten § 6b

"Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

Departementet kan i forskrift gi bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, hva som er egnet format på dokumentasjonen, hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivå for signatur."

1-7 Forsikring av eiendommen

Årsmøtet pålegger styret å holde eiendommen forsikret.

2 Disposisjonsrett

Disposisjonsretten over seksjonene er regulert i eierseksjonsloven kapittel V, §§ 23-39

2-1 Begrensning i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Fra lovteksten §23:

"Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet", se § 23 i loven for videre føringer.

2-2 Seksjonseiers rettslig disposisjonsrett

Fra lovteksten §24:

"Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Navn og kontaktinformasjon skal oppgis. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Årsmøtet i Frognerveien 64 har besluttet strengere regulering av korttidsutleie enn §24. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-3 Seksjonseiers rett il å bruke bruksenheten og fellesarealer

Fra lovteksten §25:

"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.

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

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

2-5 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet i Frognerveien 64 har fastsatt ordensregler for eiendommen som gjelder alle brukere av eiendommen.

Årsmøtet har besluttet at dyrehold er tillat så lenge det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

3 Felleskostnader, heftelser og panterett

3-1 Fordeling av felleskostnader

Fra lovteksten §29:

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

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

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

3-2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Fra lovteksten §30:

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

3-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

Fra lovteksten §31:

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

4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Fra lovteksten §32:

"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. "

Årsmøtet i Frognerveien 64 har besluttet at seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

- **å sikre at kjøkkeninstallasjoner og ildsted ikke utgjør fare for skade på bygg**
- **å holde vinduskarmer og vindusrammer fri for smuss for å sikre lang levetid**
- **vedlikehold av våtrom slik at lekkasjer unngås, herunder bytte av sluk**

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

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

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

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

Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er regulert i eierseksjonsloven § 34 og 36.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Fra lovteksten § 33:

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

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

Årsmøtet i Frognerveien 64 har bestemt at sameiet skal vedlikeholde og utbedre:

- **radiatorer og rørgjennomføring knyttet til dette**
- **vinduer og ytterdører**
- **brannvarslingsanlegg**

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er regulert i eierseksjonsloven §35 og 36.

4-3 Krav mot tidligere avtalepart

Fra lovteksten §37:

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

5 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

5-1 Pålegg om salg av seksjonen

Fra lovteksten § 38:

"Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. 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 § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23."

5-2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Fra lovteksten §39:

"Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

6 Årsmøtet

Fra lovteksten §§ 40-53 (lovteksten er i sin helhet gjengitt)

§ 40 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

§ 41 Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 42 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

§ 43 Innkalling til årsmøte

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

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

§ 44 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) a. b) behandle styrets eventuelle årsberetning

c) b. d) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

e) c. f) velge styremedlemmer.

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

§ 45 Saker årsmøtet kan behandle

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

§ 46 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

§ 47 Ledelse av årsmøtet

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

§ 48 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er v
interesser

d. pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig f 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 tilh 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

e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum

f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a

g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 50 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

§ 51 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b. oppløsning av sameiet

c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostn og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjon

§ 52 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

§ 53 Protokoll fra årsmøtet

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

7 Styret

Fra lovteksten §§ 54-60 (lovteksten er i sin helhet gjengitt)

§ 54 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

§ 55 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

§ 56 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 52, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.

§ 57 Styrets oppgaver

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

§ 58 Styrets beslutningsmyndighet

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

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.

§ 59 Inhabilitet

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

§ 60 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

8 Forretningsfører, gebyr, regnskap og revisjon

Fra lovteksten i sin helhet kopiert:

§ 61 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

§ 62 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

§ 60 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 63 Inhabilitet

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

§ 63 a Eierskiftegebyr

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

§ 64 Plikt til å føre regnskap

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

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 65 Plikt til å ha revisor

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

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

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

HUSORDENSREGLER Versjon10.7.21 FOR SAMEIET FROGNERVEIEN 64 (SF64)

1. Hensikt
Husordensreglene skal bidra til å sikre eiere og beboerne i SF64 ro, orden og trivsel i hyggelige og sikre omgivelse. I tillegg til Husordensreglene skal SF64's Vedtekter, offentlige bestemmelser og lover som eierseksjonsloven, brann og byggeforskrifter, HMS (Helse, Miljø, Sikkerhet) og annet følges.

Avvik skal varsles styret, forretningsfører eller vaktmester, også når andre har forårsaket dem.
Dispensasjon fra Husordensreglene kan gis for en tidsbestemt periode etter søknad til styret.

2. Ansvar
Alle eiere og beboer er ansvarlig for at Husordningsreglene følges av dem selv og besøkende, håndverkere eller andre som slippes inn i gården.

Seksjonseier er erstatningspliktig for skader på fellesarealer og for andre utgifter for SF64, som beboere eller andre som er gitt tilgang til SF64 måtte forårsake.

Seksjonseier er ansvarlig for bruk og vedlikehold av sin egen seksjon og erstatningspliktig for eventuelle følgeskader for SF64 som følge av uriktig/uforsiktig bruk eller manglende vedlikehold.

3. Vaktmester og rengjøring.
SF64 har vaktmester for utføring av spesifiserte oppgaver i henhold til kontrakt. Den omfatter ukentlig generelt vedlikehold av fellesarealer som snørydding, skifting av lyspærer, klipping av gress, overvåke sentralvarme osv. Feil eller mangler rundt dette kan varsles vaktmester eller styret.

Vaktmester har ikke ansvar for noen oppgaver inne i de enkelte seksjoner. Om slik assistanse ønskes må det avtales og betales for av seksjonseier.

SF64 har rengjøringsfirma som ukentlig foretar rengjøring av fellesarealer.

4. Heisovervåking.
SF64 har avtale om døgnvakt for nødutrykning dersom noen sitter fast i heisen. Ved varsling skal navn, telefonnummer og seksjonsnummer oppgis. For andre problemer med heisen skal forretningsfører eller styret varsles på dagtid.

5. Søppel, annet avfall, møbler, hvite/brunevarer etc.
Søppel, papir, snusposer og annet avfall skal ikke kastes eller plasseres i fellesarealer inne eller ute (inklusive gressplen), bare i avfallsbeholderne.

Søppel skal legges i avfallsbeholderne i henhold til Oslo kommunes regler for kildesortering. Det er ikke tillatt å sette søppelposer eller annet avfall selv i kortere perioder i fellesarealer.

Andre og større gjenstander som hvitevarer, brunevarer, møbler, bildekk etc. er heller ikke tillat å plassere i noen fellesarealer verken inne eller ute, jfr. spesielt Brannvesenets regler. Ting som skal kastes er seksjonseiers ansvar å få fraktet til avfallsdeponi.

Det er ikke tillatt å legge ut noen former for mat til fugler eller dyr.

6. Røyking, grilling, annen bruk av åpen ild, brannfarlige vesker og gasser
Det er ikke tillatt å røyke i noen fellesarealer.
Grilling med elektrisk grill er tillatt på ballkonger, takterrasser og på uteplassen.
Kull og gassgrill er ikke tillatt noen steder. Likeså oppbevaring av brannfarlige væsker og gasser.

7. Sykler, barnevogner mm
Sykler, barnevogner og lignende skal ikke settes i inngangsparti, trapper eller ganger eller ute i bakgård og portrom annet enn på henviste plasser.

8. Inn og utflytting
Ved inn/utflytting etc. kan ting oppbevares en kortere periode (som ett døgn) etter avtale med styret på henvist plass og merket med eiers navn, telefon og dato for fjerning. Seksjonseiere som leier ut skal spesielt påse at dette følges i forbindelse med skifte av leiere, og at ting som skal kastes ikke blir forlatt i fellesarealene eller fyller opp avfallsbeholderne til ulempe for øvrige beboere.

9. Navneskilt
Seksjonseier er ansvarlig for at det innen 5 dager etter innflytting settes opp korrekte navneskilt på postkassen. Det er ikke tillatt å sette opp midlertidige klistrelapper eller annet. Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for seksjonens postkasse.

Korrekte navneskilt kan skrives ut på PC-printer selv eller kjøpes hos stempelleverandører og lignende. Postkasseskilt er ca 8x3.3cm, hvitt med svart skrift (Arial font 18).

10. Innsekter, veggedyr, kakelakker etc.
Det er et økende problem at dette kommer inn i gårder i Oslo i forbindelse med innflytting, reiser og lignende. Om dette oppdages må seksjonseier iverksette tiltak umiddelbart og styres varsles.

11. Parabolantenner og annen utvendig montering
Det er ikke tillatt å montere noe utvendig på gården eller i fellesarealer uten godkjennelse fra styret.

12. Låsing av dører, adgang for uvedkommende
Den enkelte beboer er ansvarlig for at inngangsdører, dører til fellesarealer og porten til en hver tid holdes forsvarlig lukket og låst. Dette skal kontrolleres når man passerer selv så vel som ved besøk av andre, spesielt utgangsdør som om vinteren kan bli hindret av snø og is.

Det er ikke tillatt å slippe inn andre enn til personlig besøk til egen leilighet. Utdeling av aviser, reklame, innsamlingsaksjoner eller annet må eventuelt avtales med styret på forhånd.

13. Låsesystem for fellesarealer osv
SF64 har et elektronisk låsesystem for dører i fellesarealer. Alle eiere har fått utdelt nøkkelbrikker med individuelt serienummer.

Det er eiers ansvar å holde orden på sine brikker og serienummer. Dersom en brikke mistes, må styret varsles umiddelbart slik at den blir slettet fra systemet. Ekstra nøkkelbrikke kan bestilles via styres og må betales for.

14. Lås på inngangsdører til leiligheter og boder
Seksjonseier har ansvaret for lås til sin egen leilighet. Eier har også ansvaret for at sin kjellerbod holdes låst. Verdigjenstander bør ikke plasseres i kjeller på grunn av faren for innbrudd.

15. Annet vedlikehold
Eier har ansvaret for alt vedlikehold inne i sin leilighet, men unntak av det som dekkes av SF64 innenfor rammene av eierseksjonsloven. SF64 har ansvaret for vedlikehold av fellesarealer.

For dører inn til leilighetene og vinduer i leilighetene er ansvaret delt. SF64 har generelt sett ansvar for utskifting, dersom alle dører eller vinduer skal skiftes ut.
Eier har ansvaret for bruken og det daglige vedlikeholdet, som rengjøring, smøring, maling og for andre skader som måtte oppstå.

De fleste seksjoner har ventilasjonsvifte med varmegjenvinning, støv og pollenfilter etc. Eier har ansvaret for vedlikehold av denne og fjernkontroll, utskifting av filter osv.

16. Brannvarsling og forebygging
SF64 har et felles brannvarslingssystem. Varsling skjer bare i gården, ved brann må brannvesenet varsles.

En sensor er plassert i alle leiligheter og flere steder i fellesarealer. Tildekking eller annen manipulering av sensorer er ulovlig.

Det anbefales at eiere i tillegg monterer vanlig røykdetektor i soverommene.

Alle beboere må han kunnskap om systemet, avstenging ved "falske alarmer osv. Om falsk alarm utløses og brannvesen blir tilkalt, må eier dekke eventuell faktura fra brannvesenet.

Det er eiers ansvar å sørge for at alarmer ikke utløses unødvendig og til sjenanse for øvrige beboere, som ved å sørge for tilstrekkelig utlufting fra for eksempel bad og kjøkken, eller ved bruk av peis eller annet som kan utløse alarm.

Eier har ansvar for at brannslukningsapparat (eller vannslange) er tilgjengelig i sin leilighet og vedlikehold av dette.

17. Sikringsskap
Sikringsskap er plasser i gangene i hver etasje, noen for en seksjon, noen for to seksjoner. Det er påbudt å holde dørene sikringsskapene låst. Dersom skader på grunn av

17. Ro
Beboere skal ikke sjenere naboene med støy som fra oppussing, fester, musikk, TV og lignende. Unødig opphold og støy i oppgangene skal heller ikke forekomme.

Fra kl 2200 til 0700 skal det være ro i eiendommen på hverdager.

Fredager, lørdager, søndager og helligdager skal det være ro fra kl 23:00.

Lørdager, søndager og helligdager skal det være ro fram til kl 09:00.

Støyende aktiviteter som musikkøvelser, banking, boring og annet, skal bare forekomme hverdager mellom kl 0800 til 1900, og mellom kl 1000 til 1600 lørdager, søndager og helligdager.

Eventuelle ønsker om avvik skal avtales med styret på forhånd, og varsles øvrige beboere.

18. Oppussing og annet vedlikehold
Vedlikehold, oppussing etc. skal varsles og avtales med styret dersom det kan medføre ulemper for øvrige beboere (som støy, lukt, avstenging av vann/strøm/sentralvarme, plassering av byggematerialer og/eller avfall etc.) eller brudd på husordensreglene.

Arbeid utenfor ordinær arbeidstid 0700 til 1700 på hverdager skal kun foregå over kortere perioder, og først etter avtale med styret og varsling av berørte seksjoner.

Oslo

Utskriftsdato: 16.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 16.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/376 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Frognerveien 64 0266 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Frognerveien 64 c/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666, St Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	Frognerveien 64 Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 290 248,92
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 290 248,92

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**72 482,03**	**0,00**	26040000061284029	12089947	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**72 482,03**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	5 925,00
Renovasjonsgebyr	117 092,88
Vann- og avløpsgebyr	167 231,04
Totale avgifter	**290 248,92**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 16.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/376/0/14 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Frognerveien 64 0266 OSLO
Fakturamottaker:	Bjerch-Andresen Mons Frognerveien 64 0266 OSLO
Eiernavn:	Bjerch-Andresen Mons

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 1 402,00
Totalt	NOK 1 402,00

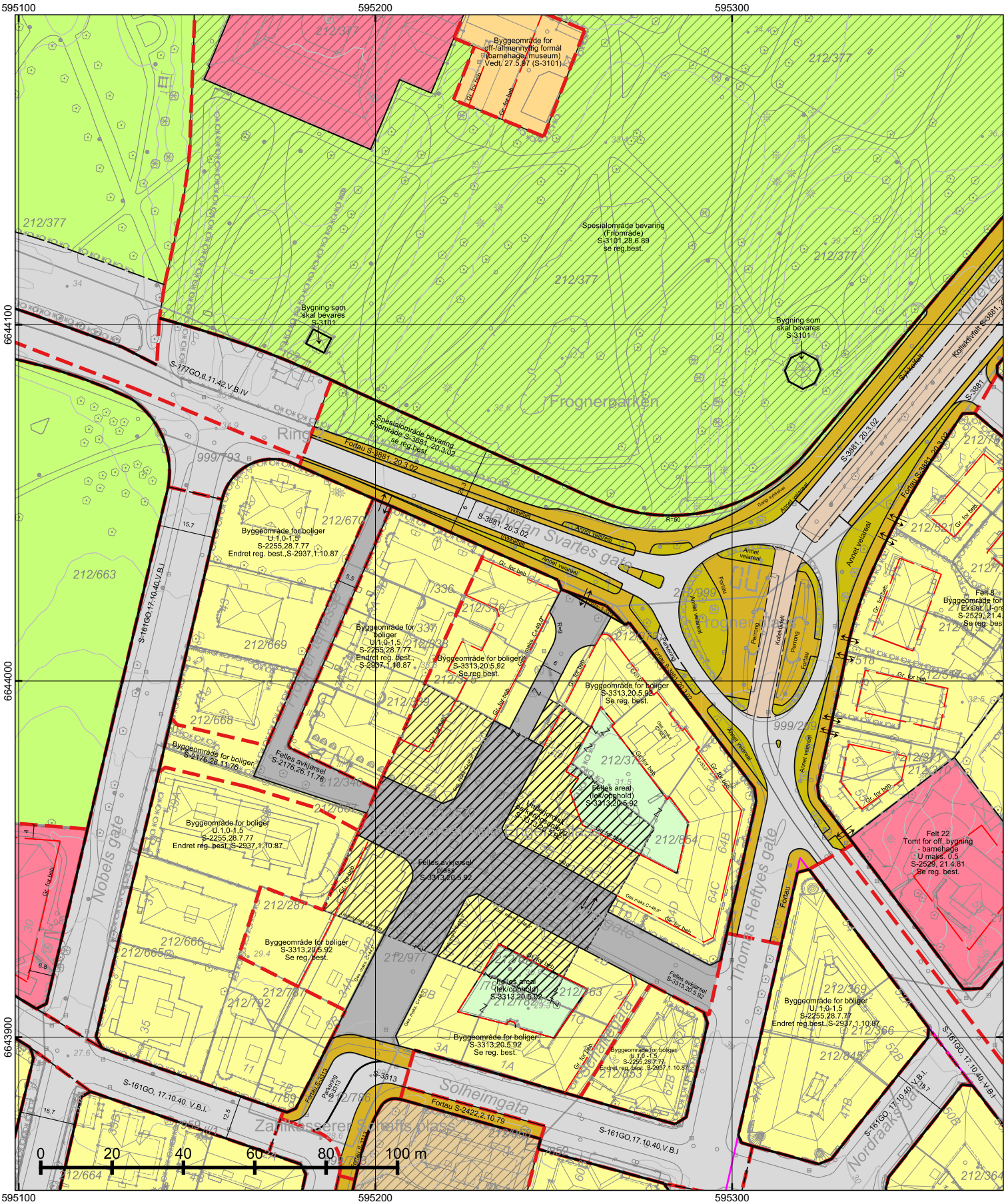
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**350,50**	**0,00**	26040000166312055	12020156	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**350,50**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 402,00
Totale avgifter	**1 402,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

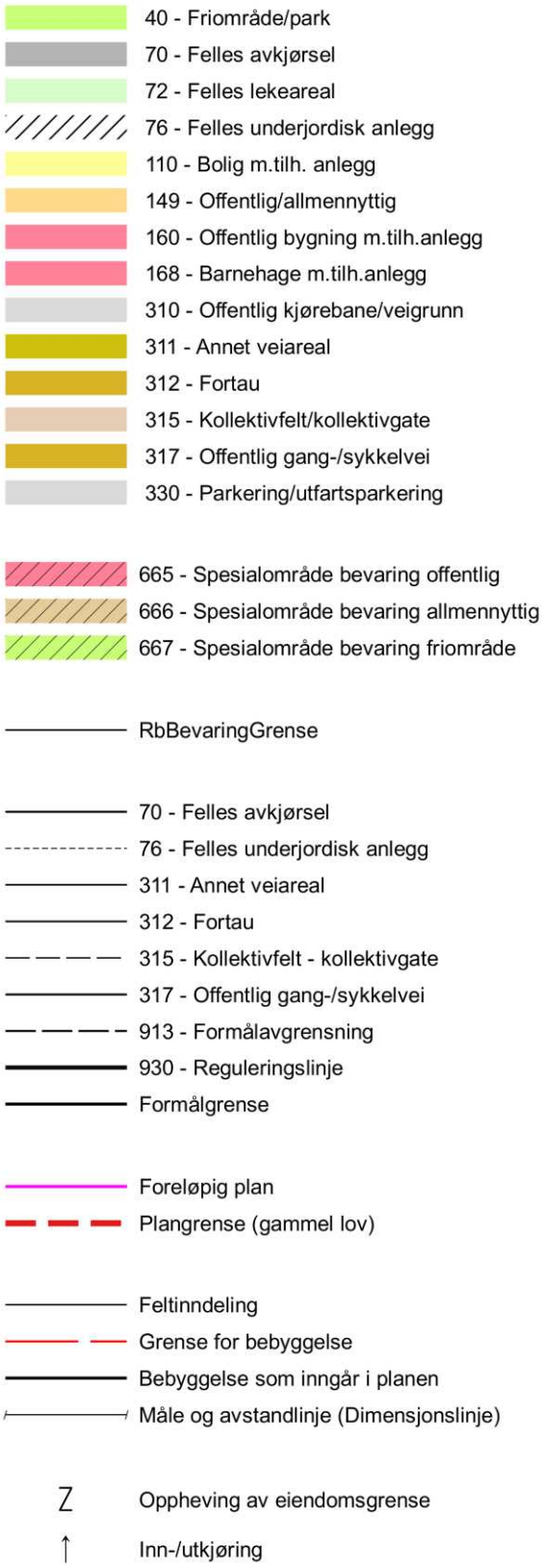
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

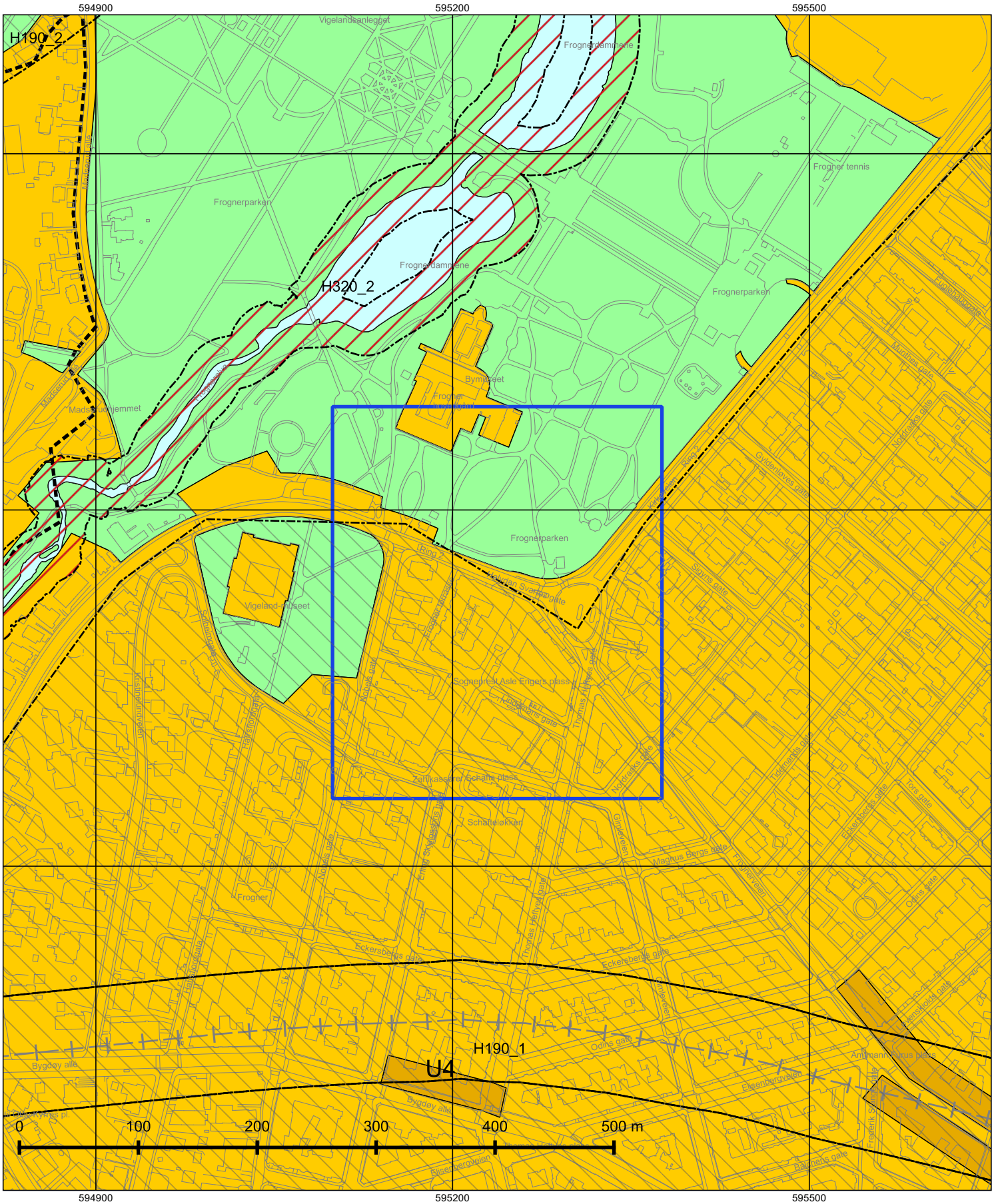
PlottID/Best.nr: 156751/ 86531377
Adresse: Frognerveien 64
Gnr/Bnr: 212/376
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156751/86531377
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-3881

Ring 2 Kirkeveien fra Frogner plass til Middelthuns gate Omreguleres fra offentllig trafikkområde: vei, fortau m.m til: -off.trafikkomr.: kjørevei, parkering, fortau, holdepl., perrong, annet veiar.,kollekt.felt, sykkelfl. -Spes.omr.bev. Friomr

Vedtaksdato: 20.03.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199911743
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199911743

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 KIRKEVEIEN FRA FROGNERPLASS TIL MIDDELTHUNS GATE

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense merket IEP-00001, datert 07.03.2000.

§ 2. Området reguleres til:
- offentlige trafikkområde: kjørevei, parkering, fortau, holdeplass, perrong, annet veiareal, kollektivfelt, sykkelfelt
- spesialområde: bevaring (friområde)

§ 3. PLANKRAV
Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, rundskriv T-8/79, T-1/86 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv, skal følges.

Langs Ring 2 skal det for boliger som har innendørs døgnekvivalent støynivå på 35dBA eller høyere, tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold, slik at støynivået kommer ned mot 30dBA.

For soverom som utsettes for maksimalt lydnivå fra trikk på 50dBA eller høyere, skal det gis tilbud om støybeskyttelsestiltak slik at lydnivået kommer ned mot 45dBA.
Boliger som grenser til planområdet, og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60dBA ved soverom, og det vesentligste støybidraget kommer fra Ring 2, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon av soverom.

Alle tiltak skal være gjennomført senest to år etter at veianlegget er ferdigstilt.

Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisoleres fra underlaget.

§ 4. UTFORMING
Detaljløsningene anses ikke tilstrekkelig belyst i reguleringsplanen. Det må derfor innsendes byggesøknad.

Grøntområdene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 5. BEVARINGSBESTEMMELSER
For spesialområdet, bevaring (friområde), gjelder § 3 og § 6 i reguleringsbestemmelsene for Frognerparken, jfr. S-3101 av 28.6.1989.

S-3101

§3 Innenfor bevaringsområdet må det ikke settes i verk inngrep som kan endre parkens art eller karakter, eller på annen måte virke ødeleggende på de kulturhistoriske verdier som knytter seg til Frogner Hovedgårds park

§6 Alt arbeid som medfører endringer:
- A på eksisterende bygninger, anlegg, minnesmerker og skulpturer, skal forelegges Riksantikvaren og Byantikvaren til uttalelse.
- B av vegetasjon slik som felling eller nyplanting av hekker, alleer og tregrupper skal av Park- og idrettsvesenet i samsvar med retningslinjer gitt i parkplan.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
FROGNERVEIEN 64

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531377
9156750

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 376

Vi viser til bestilling av 20260424 for FROGNERVEIEN 64.

GNR. 212 BNR. 376

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.09.1923.

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

502 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

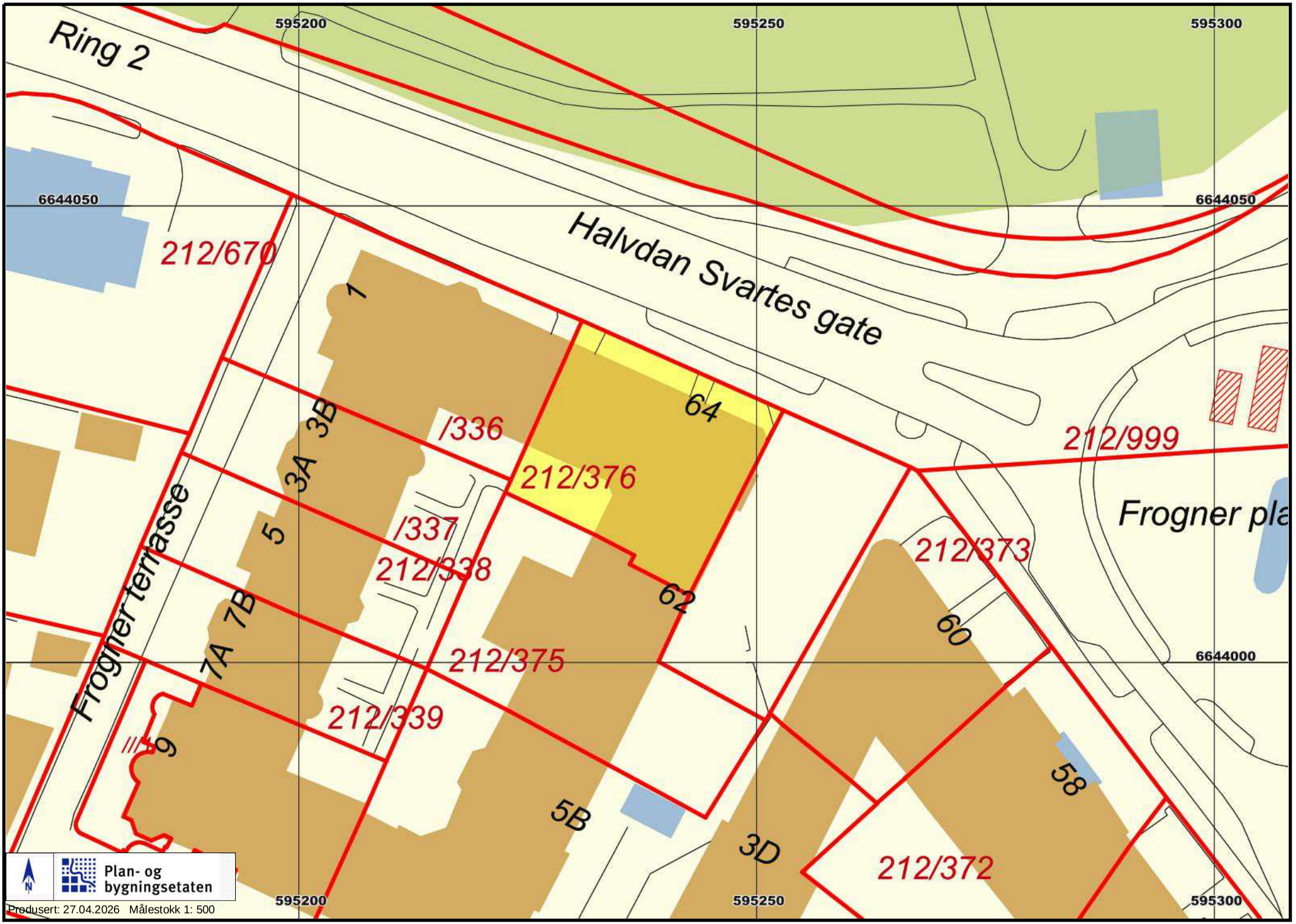
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


Ring 2
595200
595250
595300
6644050
6644050
212/670
Halvdan Svartes gate
1
64
/336
212/376
212/999
3A
3B
Frogner terrasse
5
/337
212/338
212/373
Frogner pla
62
60
7A
7B
212/375
6644000
212/339
9
58
5B
3D
212/372
595200
595250
595300
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.04.2026 Målestokk 1: 500

V.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 257/35 OSLO

ANMELDELSE.

7 bl. tegninger.
Skr. fra ansvarshavende.

I. Dupl. sendt Brandchefen.
II. Dupl. sendt Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaaningshus

på matr.-nr. 64 Frognervelen

Innlevert 12. februar 1935. Attestert 25/8-37

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 13. februar 1935.

Bygningsinsp.

Reg. skafen Jr. nr. Frogneveien 64
mott 22 FEB. 1935

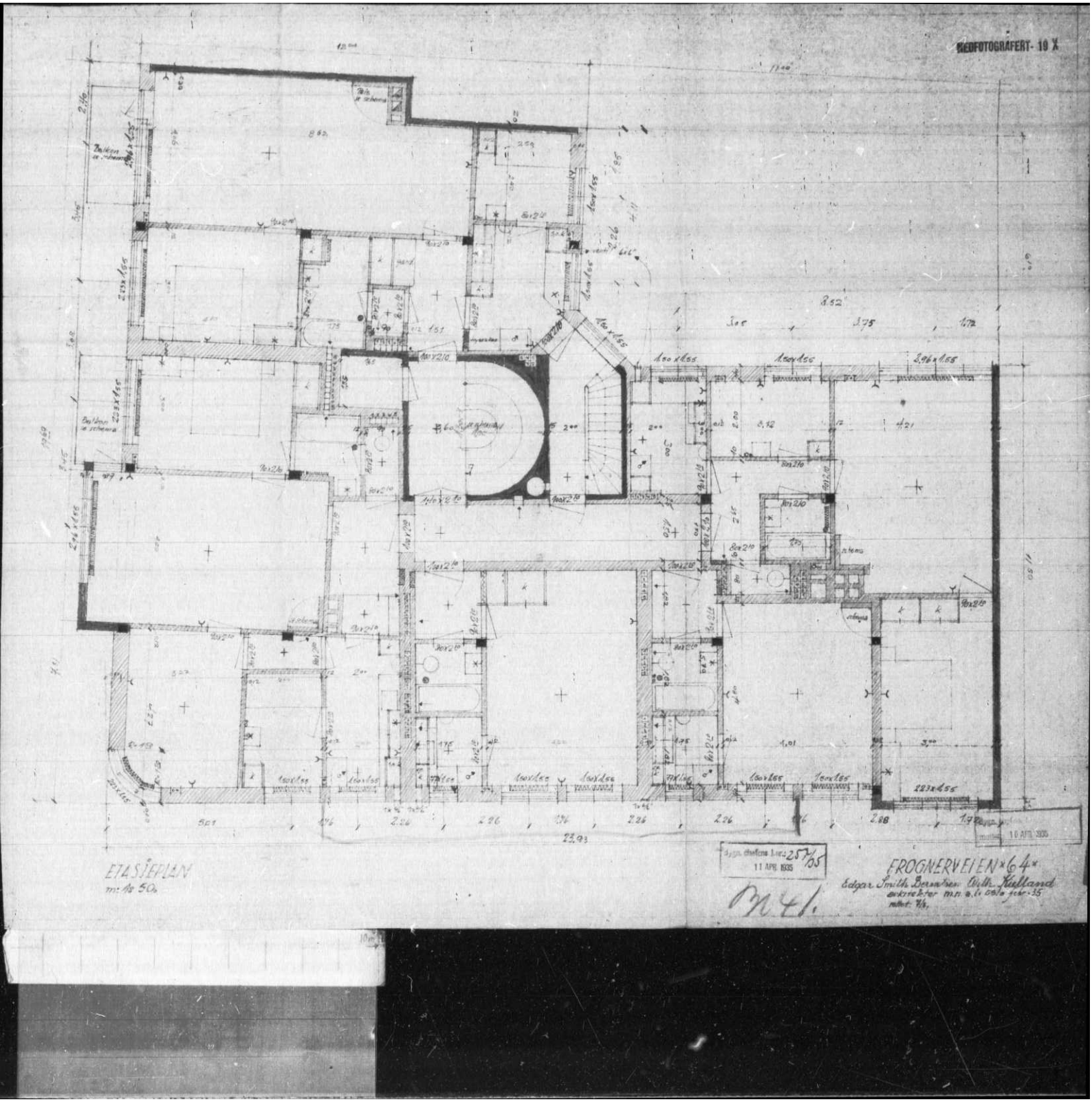
Opm.chefen Jr. nr.
mott 14 FEB 1935

Sendes hr. Reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjons plan nr. 1.
Ifølge tgl. opgave av 8/4-1926 skal nr. 64 Frognerveien refunderes kr. 445,00 for ekspr. til Frognerveiens utvidelse. Beløpet forfalder ved ny bygg.

Oslo 16/3-1935
Kleiveland

8/8-37 innhentet

B. Fund


REDFOTOGRAFERT- 19 X
ETASJEPLAN
m: ½ 50
FROGNERVEIEN 64
Edgar Smith Brandsen Arth. Kielland
arkitekter m.n.a.l. oslo 1935
mått: ½
11 APR 1935
11 APR 1935

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601883703
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992114991	SAMEIET FROGNERVEIEN 64		c/o SK Eiendom, Postboks 2646 Solli, 0203 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	376

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 768202 Tinglyst: 25.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten 20.8.15
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/768202/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 09:45
Side 1 av 7

SIDE (1) AV 22

Plan- og bygningsetaten

Nullstill skjemaet før du lukker det.

Begjæring [1] om:

- [ ] Oppdeling i eierseksjoner
- [x] Reseksjonering

Skjemaet returneres til:
Org.nr. 971040823
Ullevål eiendomsmegling AS, Sognsveien 70a, 0855 Oslo

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
301	Oslo	212	376		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	992114991	Sameiet Frognerveien 64	
		Se eget vedlegg på samtlige 24 seksjoner	

3. Begjæring

S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	64		13	B	97		25	B	94		37				49			
2	B	40		14	B	74		26	B	100		38				50			
3	B	92		15	B	72		27				39				51			
4	B	74		16	B	36		28				40				52			
5	B	72		17	B	39		29				41				53			
6	B	36		18	B	97		30				42				54			
7	B	39		19	B	74		31				43				55			
8	B	97		20	B	72		32				44				56			
9	B	74		21	B	36		33				45				57			
10	B	72		22	B	39		34				46				58			
11	B	36		23	B	97		35				47				59			
12	B	39		24	B	74		36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 1736 = nevner: 1736

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Fellesareal på loft er omgjort til to nye leiligheter, snr 25 og 26. Nevner øker fra 1542 til 1736.

Dato	Partenes underskrift
23/6-2015	Sverre Carlsen Bertil Blomstrøm

Plan- og bygningsetaten 14.8.15 TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI

Rix Grafisk as 05.2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☑ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 23/6-2015 26.06.15 14.08.15	Stig Arne Bertil Blomstedt Knut Joh. Johnsen	

(3)

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8]

Undertegnede erklærer at

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
  eller
- ☑ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Oslo, 23/6-2015	(se pkt. 7) Bertel Blomskold

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☒ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
212	376		1-26

OSLO kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 18.8.15	Plan og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
23/6-2015	Bertel Blomskold

Utskrift

VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 1 av 1

5

Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

07/04 2015




Vedlegg E1
Vestcap Holding
0928
212/376
FROGNERVEIEN 64
NY PLAN LOFT
08.02.11
1:100
PAM
A-2.01
ARK. DAHL & MYRHOL AS
6
Snr. 26
Snr. 25
FELLES AREAL
LOFTSLEILIGHET VENSTRE
LOFTSLEILIGHET HØYRE
80 M2 BRA
91 M2 BRA
NY PLAN LOFT
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Returneres til:

ADVOKAT
SIBBERN
EIENDOMSAVDELING AS
POSTBOKS 2469 SOLLI - 0202 OSLO

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner 97

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

TINGLYST
08 JAN 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 766

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	212	376	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
24.06.22[redacted]	Holmsen, Arne	5/8
07.05.09[redacted]	Stokkenberg, Borgny	3/8.

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	64	11	B	36	21	B	36	31			41			51		
2	B	40	12	B	39	22	B	39	32			42			52		
3	B	92	13	B	97	23	B	97	33			43			53		
4	B	74	14	B	74	24	B	74	34			44			54		
5	B	72	15	B	72	25			35			45			55		
6	B	36	16	B	36	26			36			46			56		
7	B	39	17	B	39	27			37			47			57		
8	B	97	18	B	97	28			38			48			58		
9	B	74	19	B	74	29			39			49			59		
10	B	72	20	B	72	30			40			50			60		

Sum tellere: 1.542 = nevner: 1.542

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 766 Tinglyst: 08.01.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

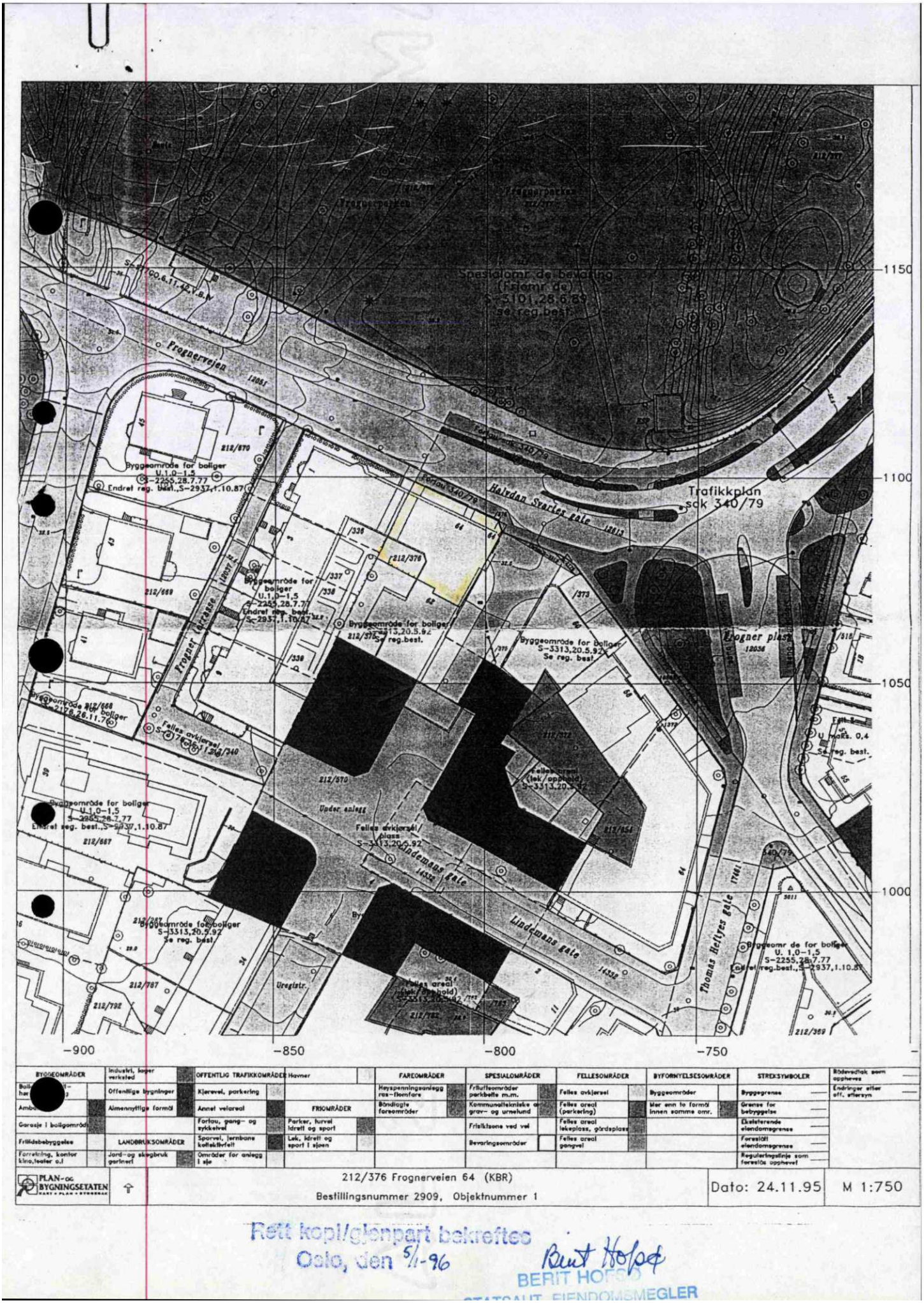
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 18/12-95	I følge fullmakt: ADVOKAT SIBBERN EIENDOMSAVDELING AS (CHRISTIAN SIBBERN)

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



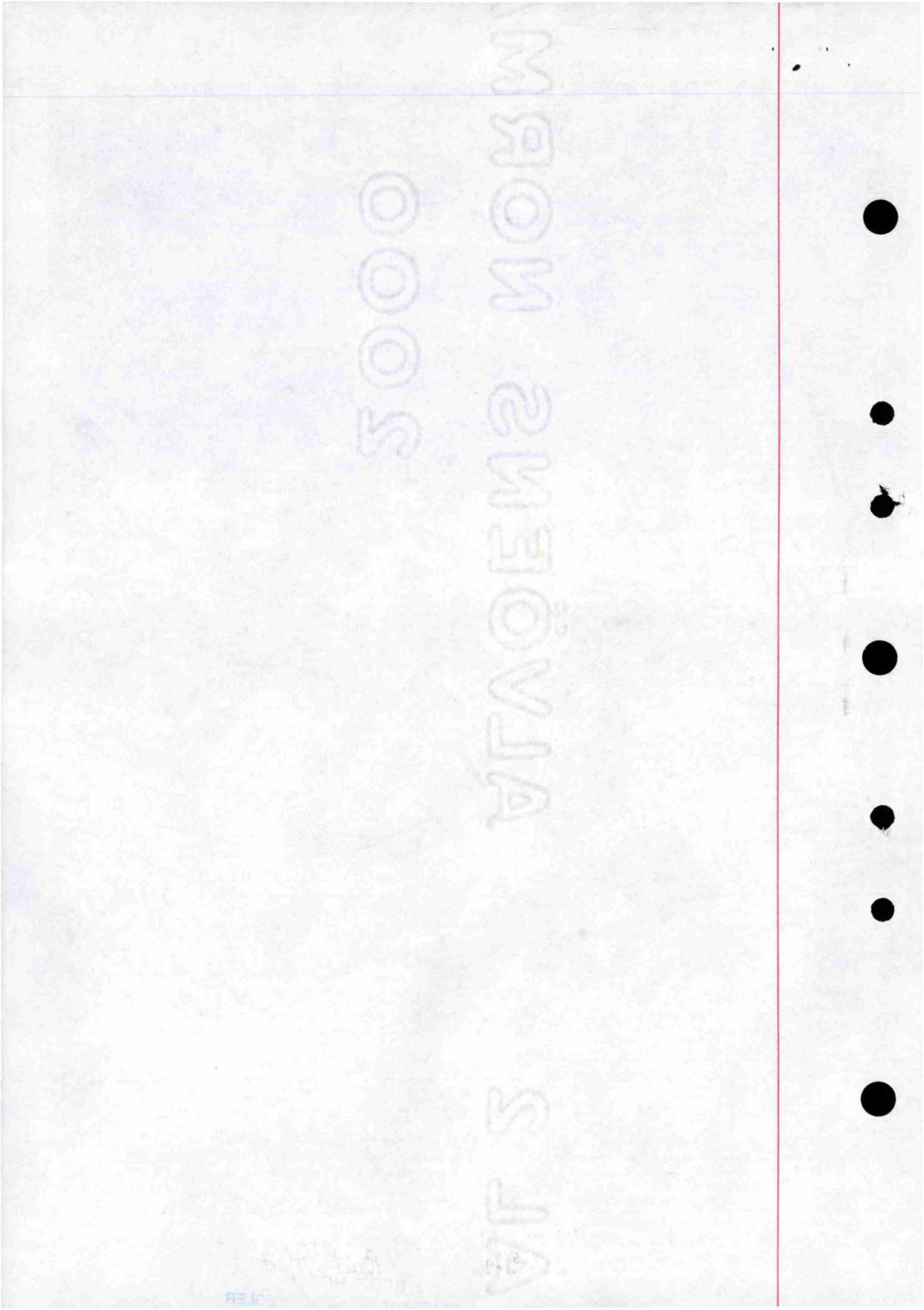
BYGGEOMRÅDER		OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER		FAREOMRÅDER	SPESIALOMRÅDER	FELLESOMRÅDER	BYFORNYELSESOMRÅDER	STREKSYMBOLER	
Industri, lager verksted		Havner		Høyspenningsanlegg ras-flomfare	Friluftsområder parkbelte m.m.	Felles avkjørsel	Byggeområder	Byggegrense	Bådevedtak som oppheves
Offentlige bygninger		Kjørevei, parkering			Kommunaltekniske anl. grav- og urnelund	Felles areal (parkering)	Mer enn to formål innen samme omr.	Grense for bebyggelse	Endringer etter off. ettersyn
Almennyttige formål		Annet veiareal	FRIOMRÅDER	Båndlagte farseområder	Friskisone ved vei	Felles areal lekeplass, gårdsplass		Eksisterende eiendomsgrense	
		Fortau, gang- og sykkelvei	Parker, turvei idrett og sport		Bevaringsområder	Felles areal gangvei		Foreslått eiendomsgrense	
	LANDBRUKSOMRÅDER	Sporvei, jernbane kollektivtrafikk	Lek, idrett og sport i sjøen					Reguleringslinje som foreslås opphevet	
	Jord- og skogbruk gartneri	Områder for anlegg i sjø							

PLAN- og BYGNINGSETATEN

212/376 Frognerveien 64 (KBR)
Bestillingsnummer 2909, Objektnummer 1

Dato: 24.11.95 | M 1:750

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Oslo, den 5/1-96
Berit Hofset
BERIT HOFSØ
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER


AVTALE NR 5000

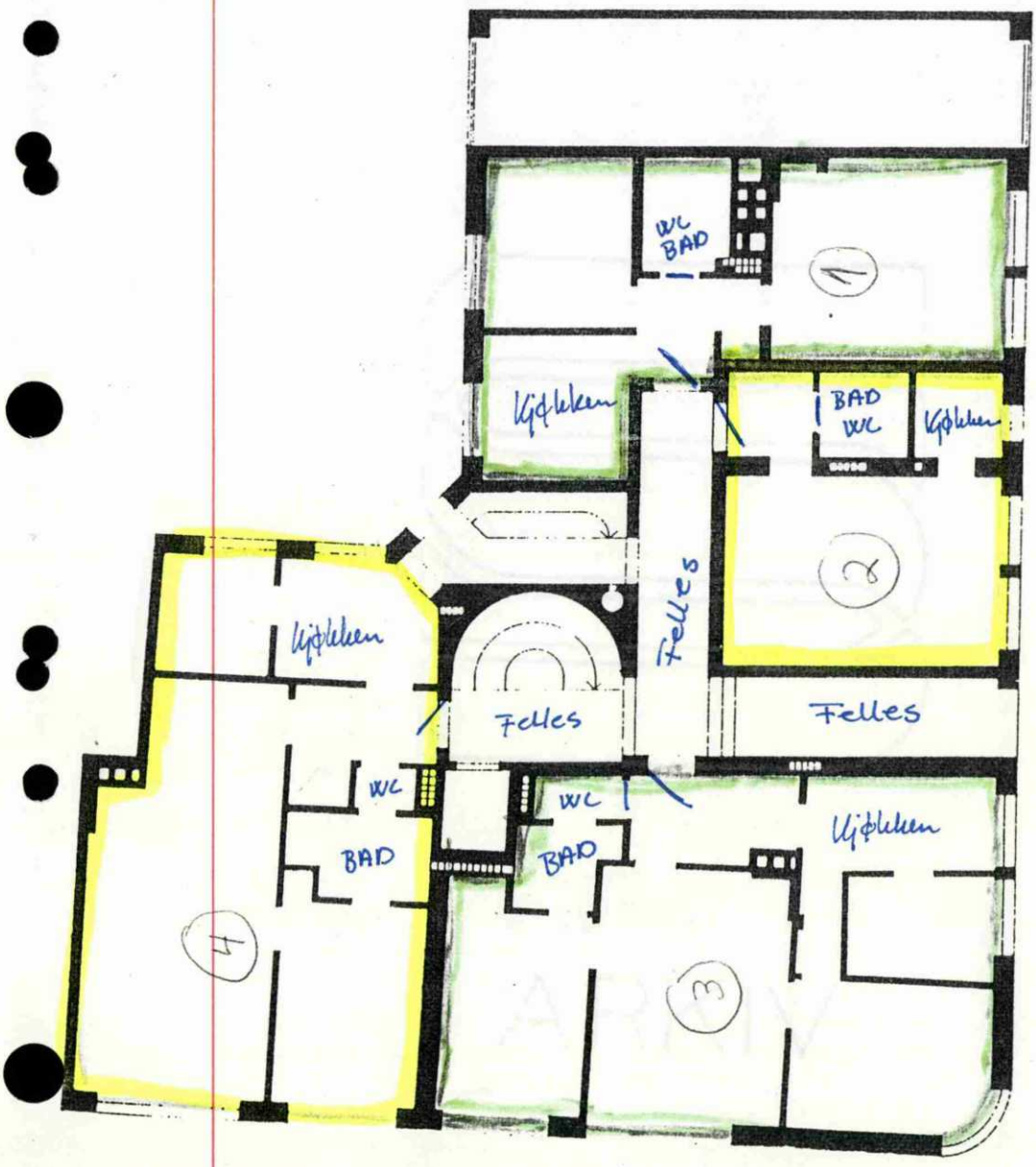
Gnr. 212, bnr. 376

s.1

001

SAK 557
FROGNERVEIEN 64, 0266 OSLO 2
UTBYGNING LOFT / SEKSJONERING

PLAN 1 ET (EKS)

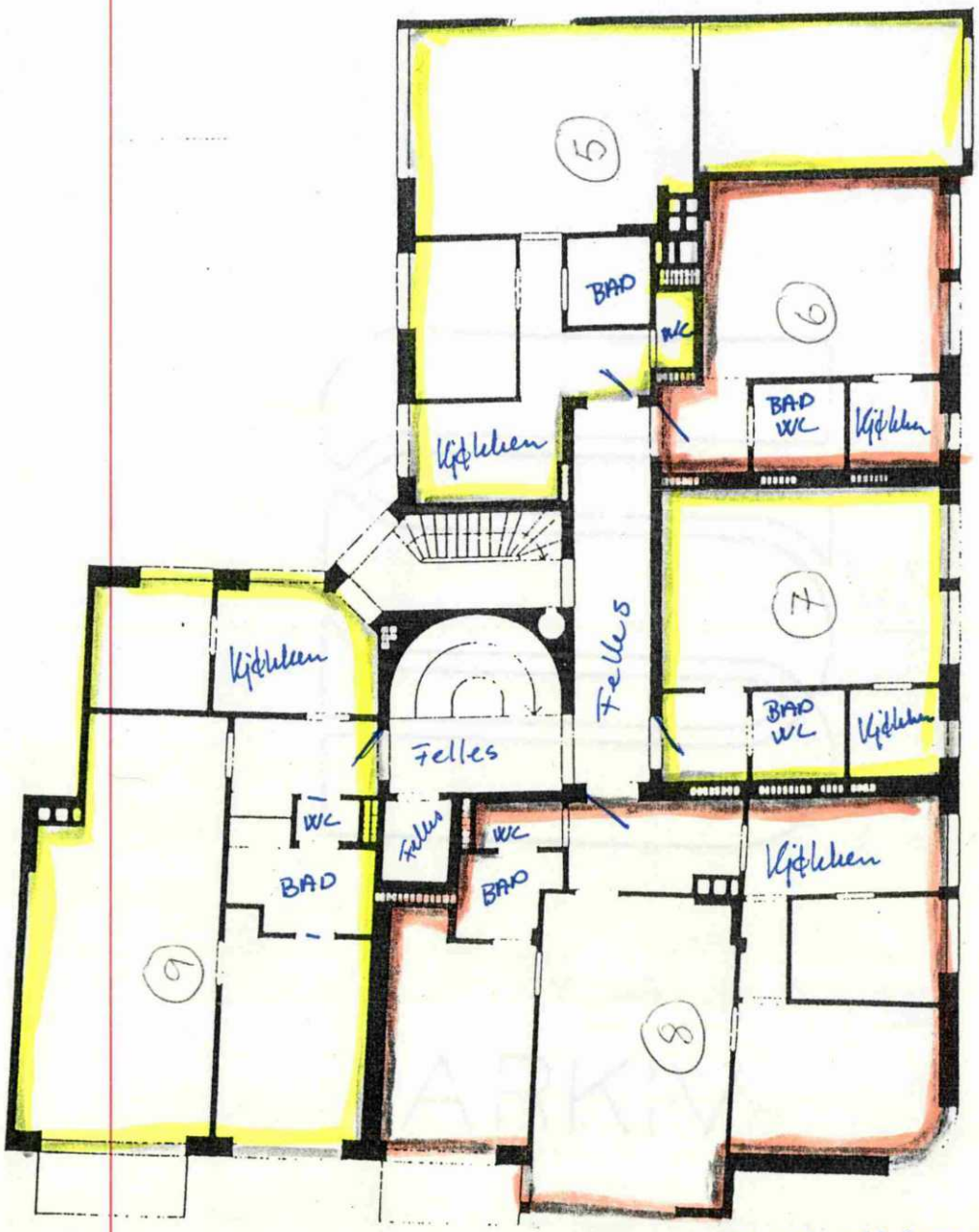


Rett kopi/gjenpart bekreftes
Oslo, den 5/1-96
Berit Hofsø
BERIT HOFSØ
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Gnr. 212, bnr. 376 s.2

SAK 557
FROGNERVEIEN 64 0266 OSLO 2
UTBYGNING LOFT / SEKSJONERING

ETASJEPLAN (EKS) 2 ETG



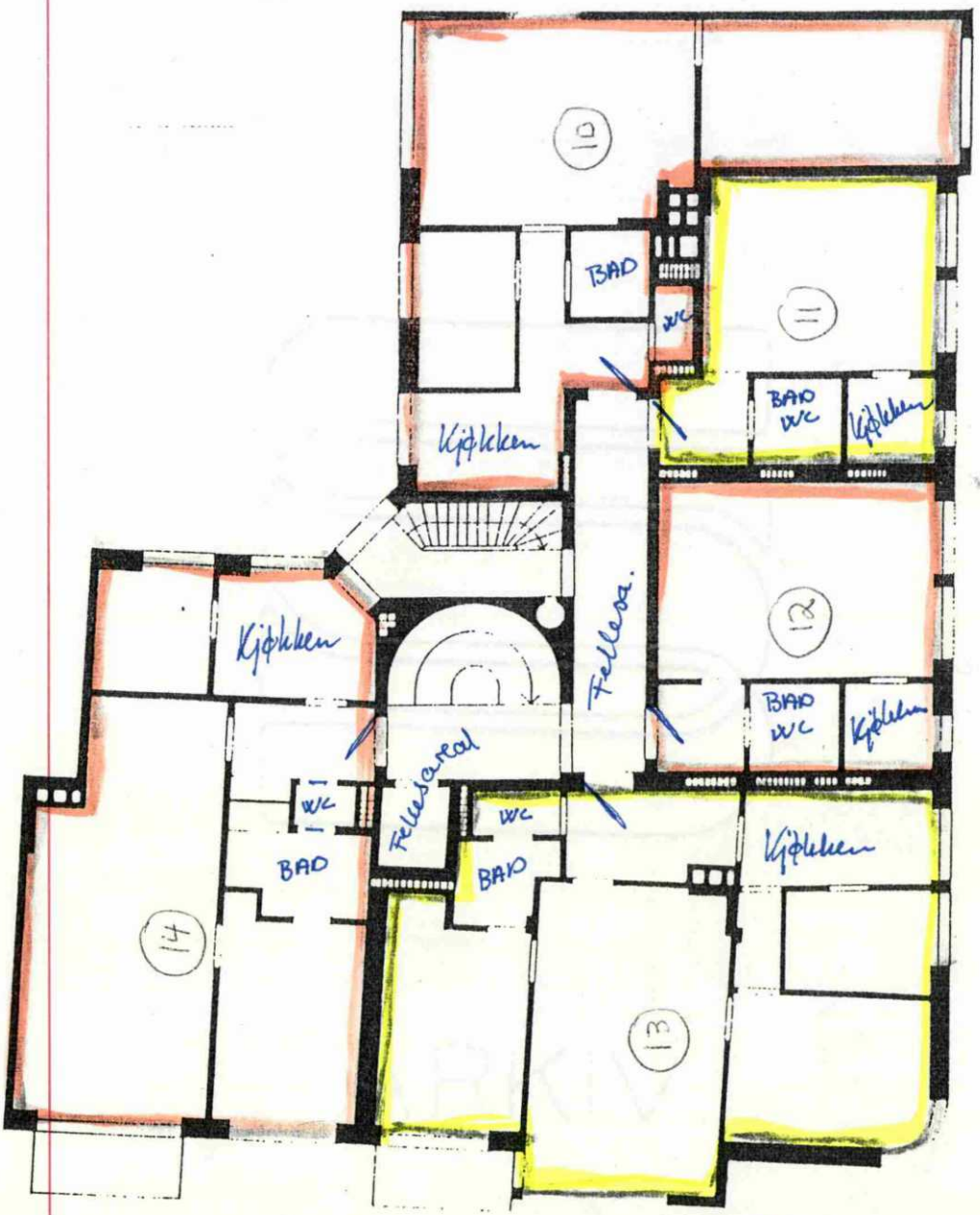
Rett kopi/gjenpart bekreftes
Oslo, den 5/1-96
Berit Hofsø
BERIT HOFSØ
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Gnr. 212, bnr. 376

s. 3

SAK 557
FROGNERVEIEN 64 0266 OSLO 2
UTBYGNING LOFT / SEKSJONERING

ETASJEPLAN (EKS) 3. ETG



Rett kopi/gjenpart bekreftes
Oslo, den 5/1-96

Berit Hofsø

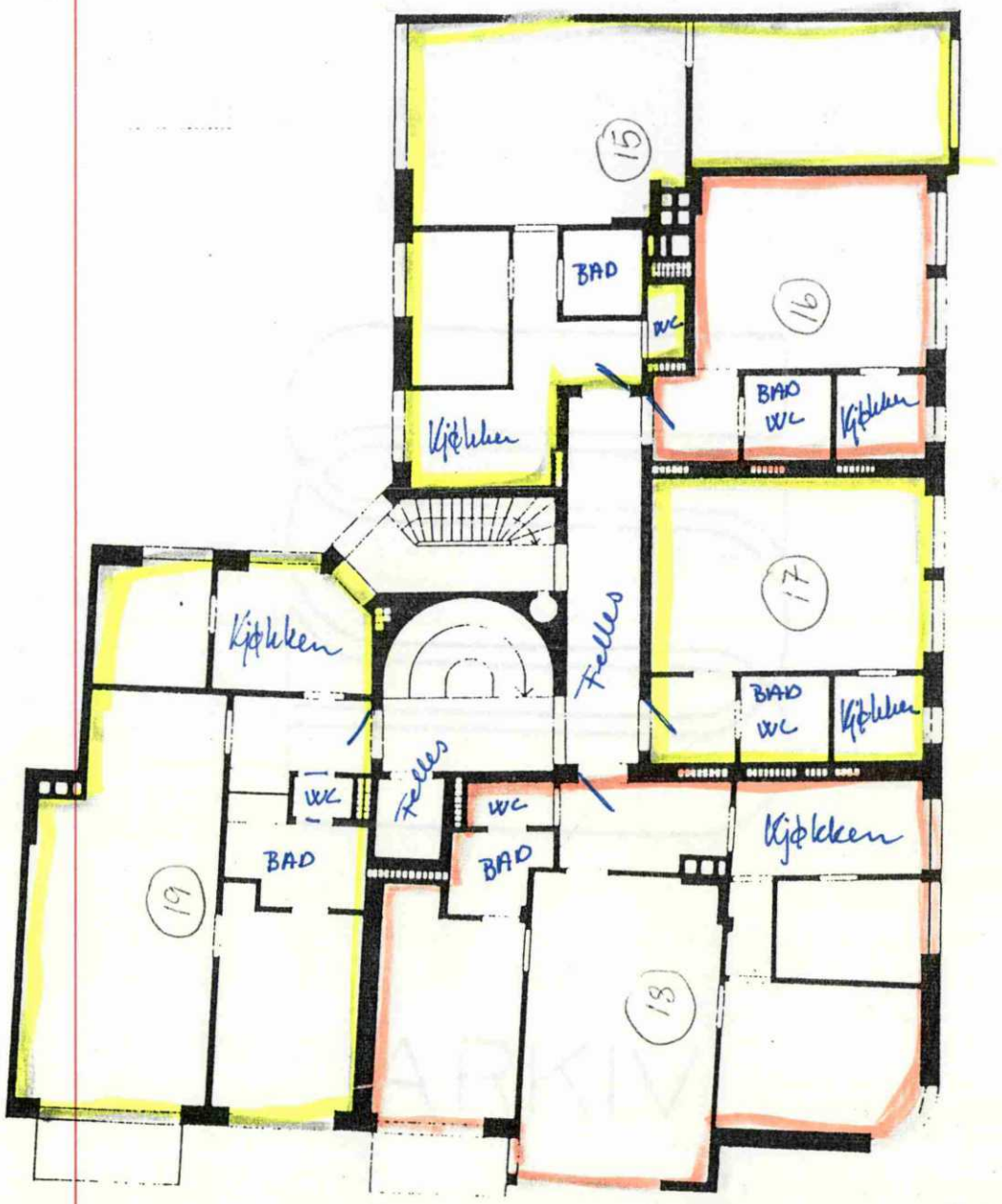
BERIT HOFSØ
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Gnr. 212, bnr. 376

s. 4

SAK 557
FROGNERVEIEN 64 0266 OSLO 2
UTBYGNING LOFT / SEKSJONERING

ETASJEPLAN (EKS) 4. ETG

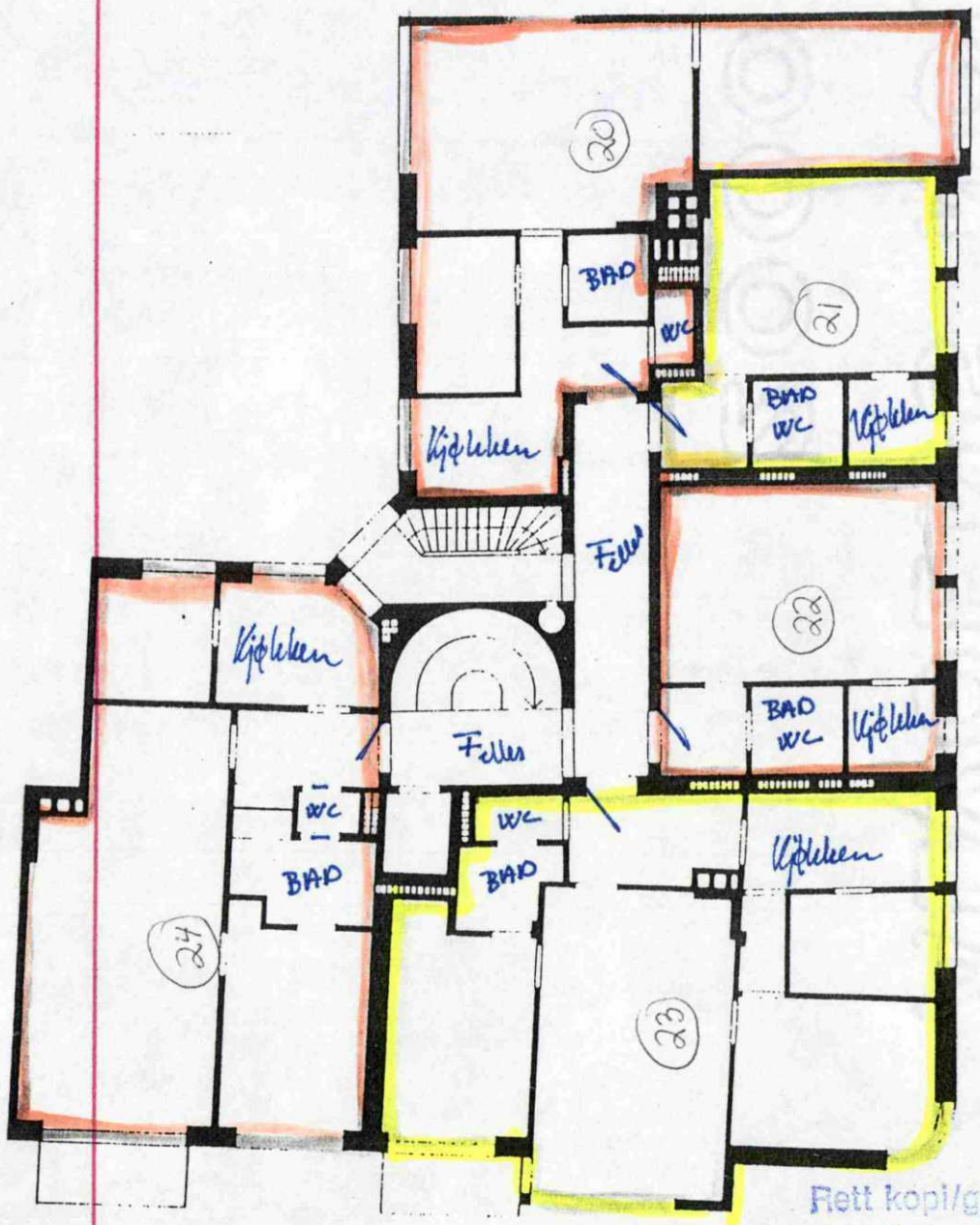


Rett kopi/gjenpart bekreftes
Oslo, den 5/1-96
Berit Hofsø
BERIT HOFSØ
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Gnr. 212, bnr. 376 s.5

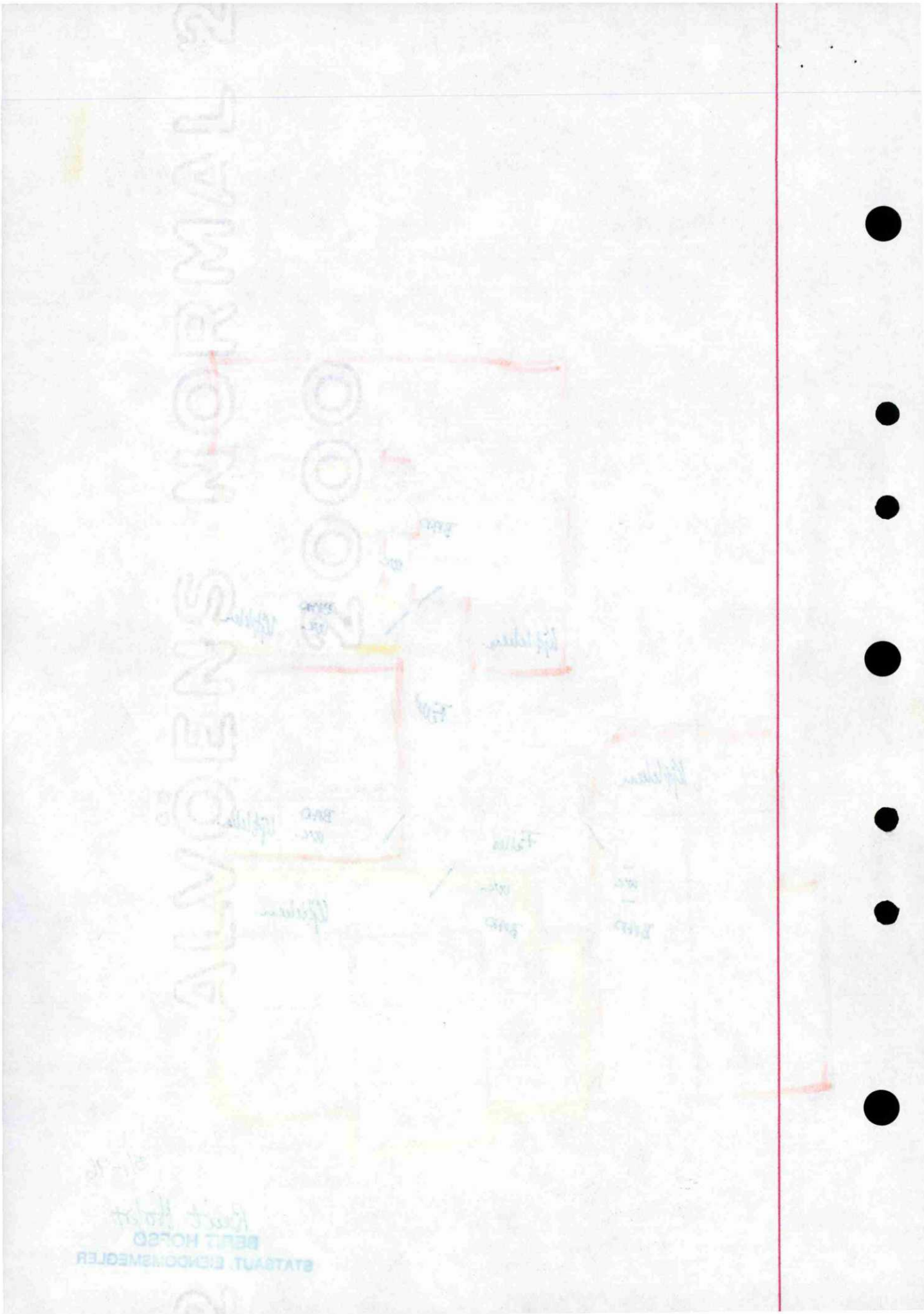
SAK 557
FROGNERVEIEN 64 0266 OSLO 2
UTBYGNING LOFT / SEKSJONERING

ETASJEPLAN (EKS) 5. ETG OC



Rett kopi/gjenpart bekreftes
Oslo, den 5/1-96

Berit Hofsø
BERIT HOFSØ
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

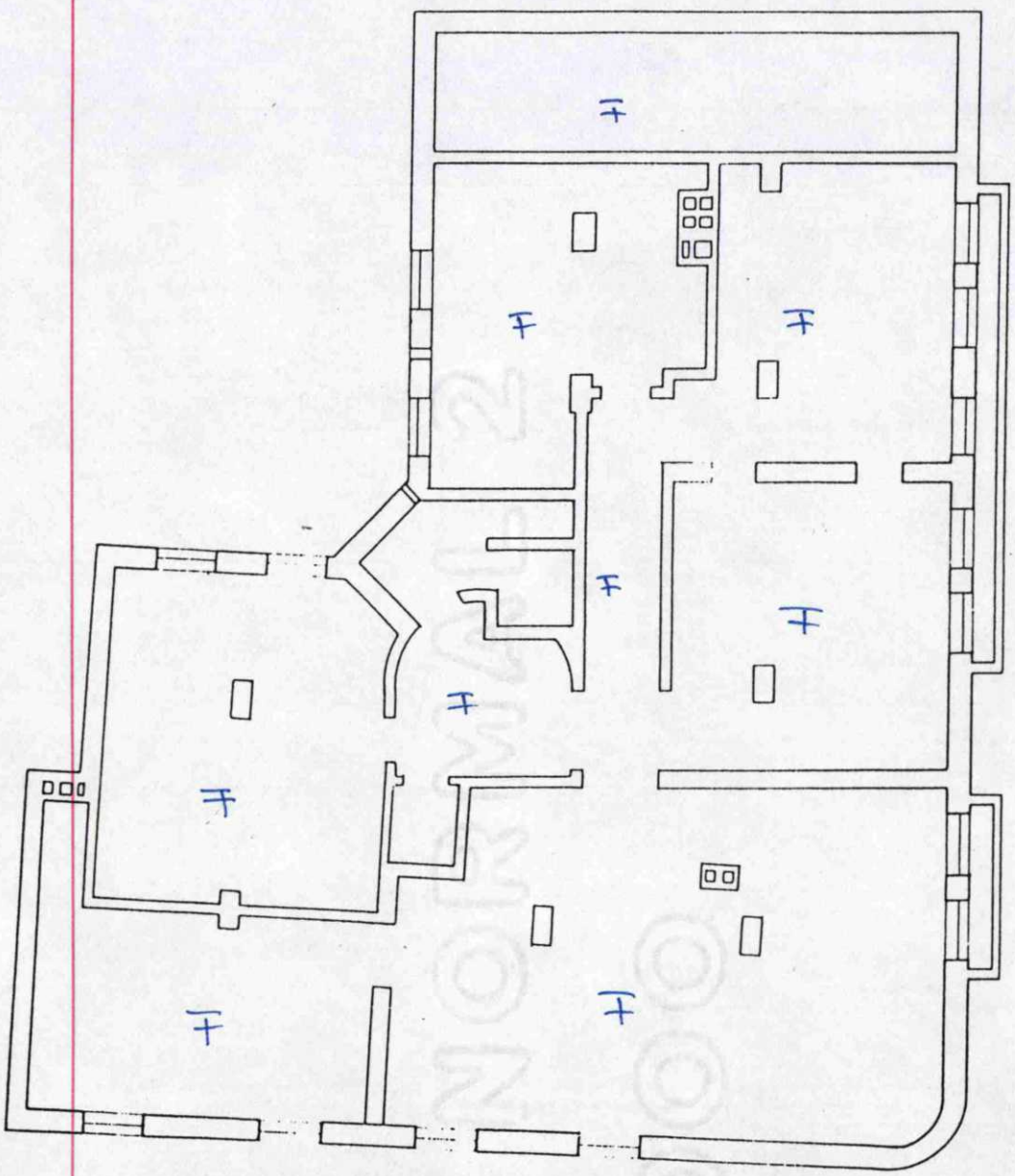


Gnr. 212, bnr. 376 s6

SAK 557
FROGNERVEIEN 64, 0266 OSLO 2
UTBYGNING LOFT / SEKSJONERING

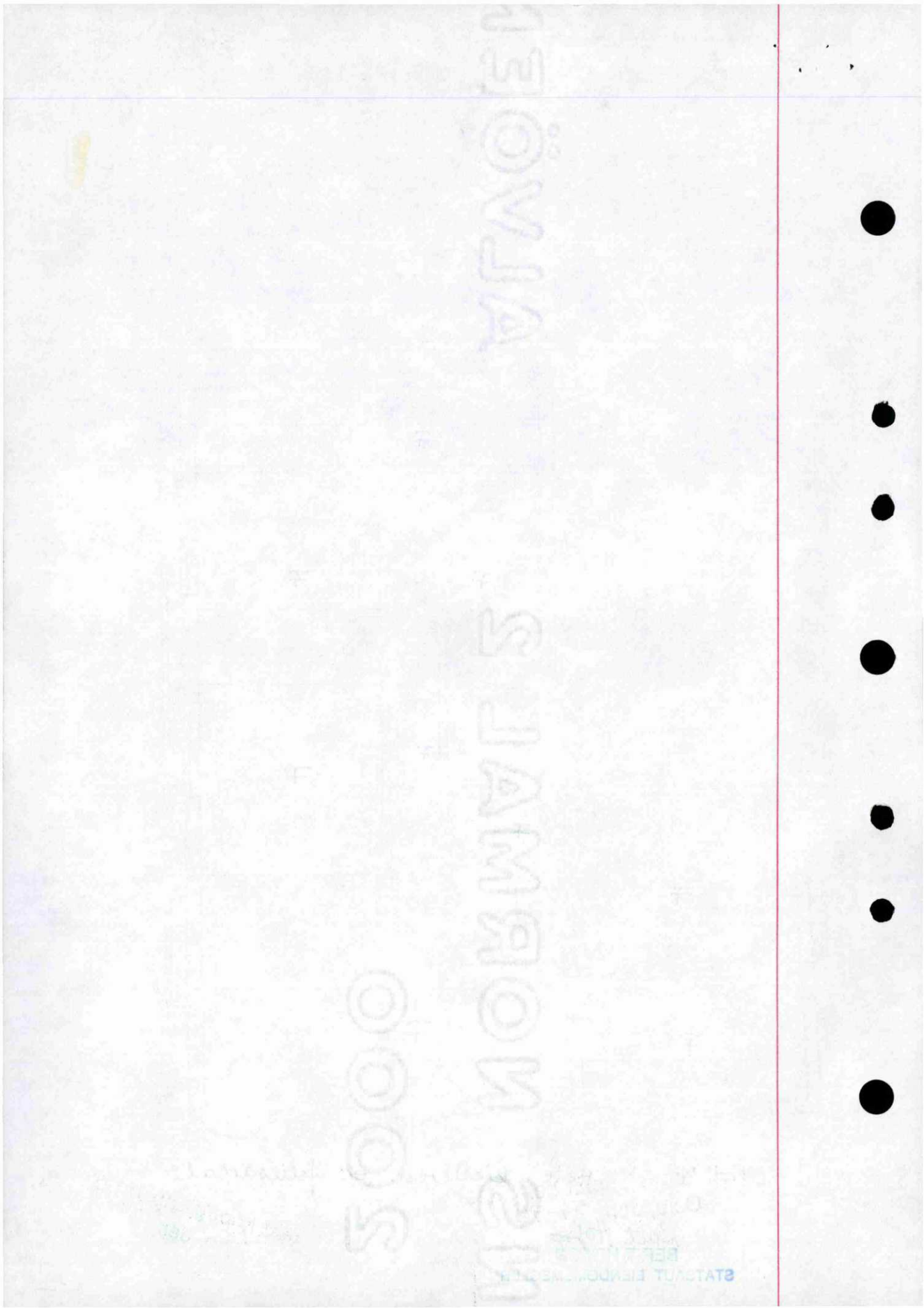
PLAN KJELLER (RÅBYGG

002



Hele kjelleren er fellesareal

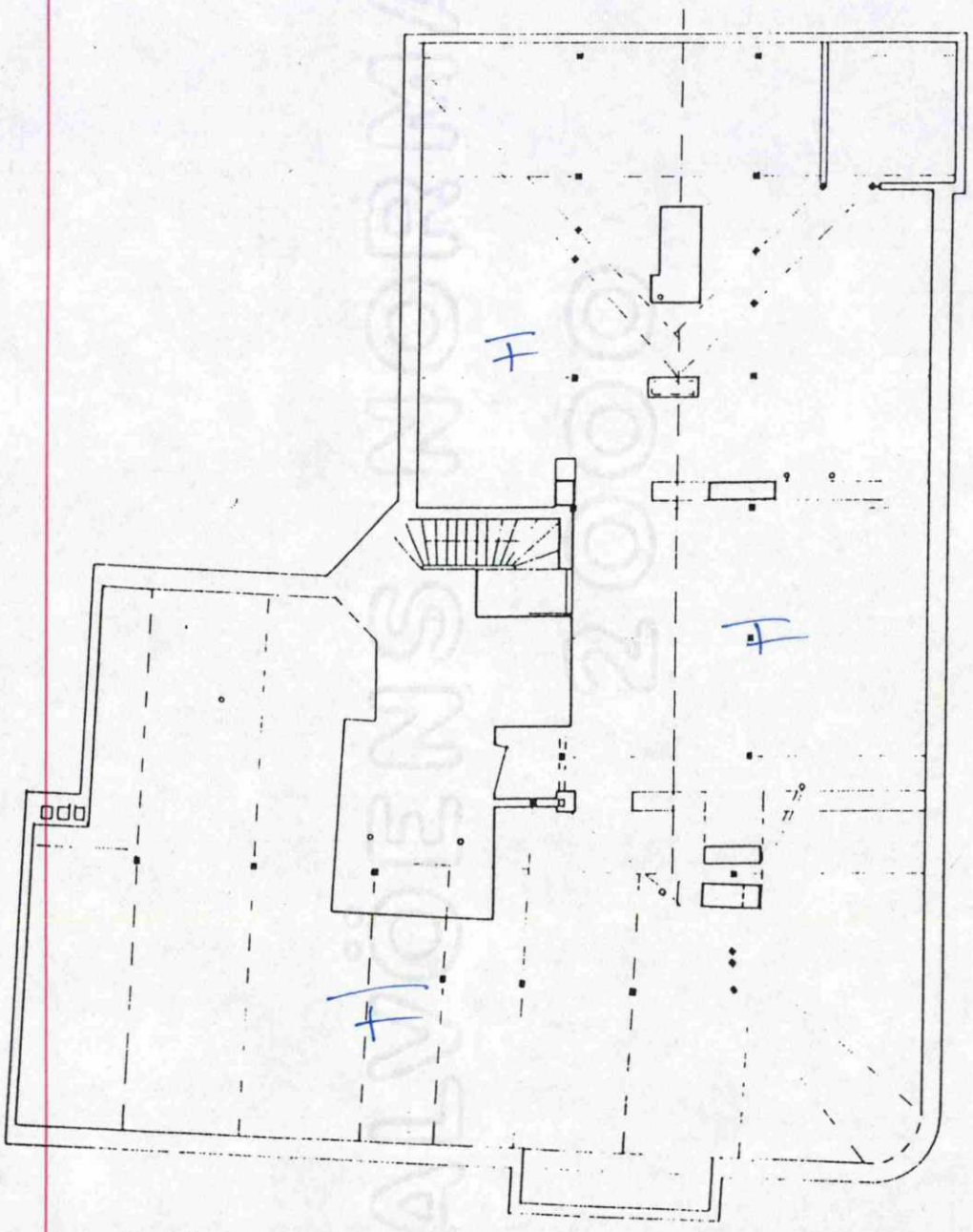
Rett kopi/gjenpart bekreftes
Oslo, den 5/1-96
Berit Hofsø
BERIT HOFSØ
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER



Gnr. 212, bnr. 376 s.7

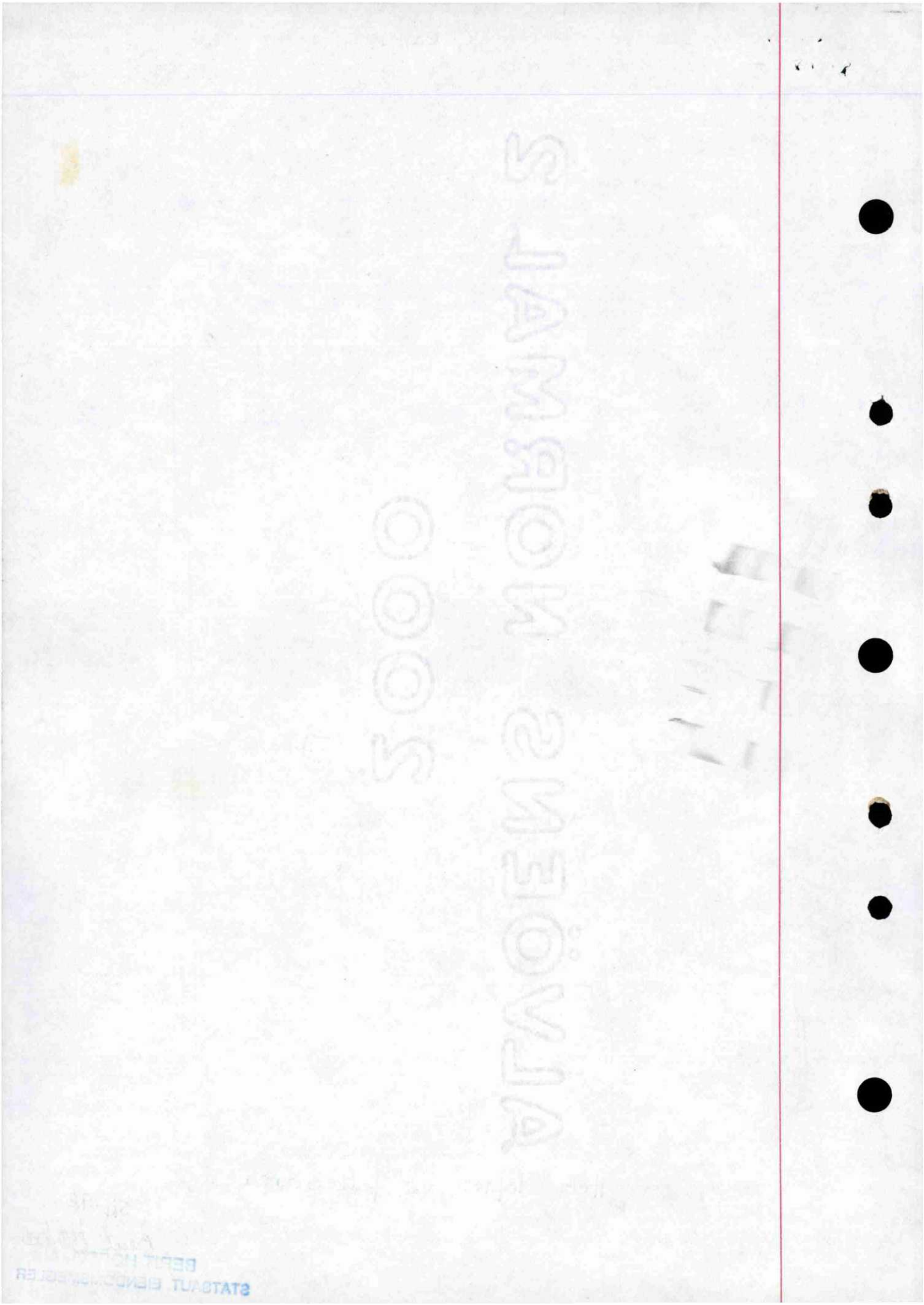
SAK 557
FROGNERVEIEN 64 0266 OSLO 2
PÅBYGNING LOFT / SEKSJONERING

PLAN LOFT (OPPM)



Hele loftet er fellesareal

Rett kopi/gjenpart bekreftes
..., den 5/1-96
Berit Hofsø
BERIT HOFSØ
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER


ARENDAL
5000

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:
Frognerveien 64, 0266 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 376, Snr. 14, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260267

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Viktor Wiese

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 936 12 770

E-post: viktor.wiese@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.
