PRIVATMEGLEREN
PARK

FROGNERVEIEN 30 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

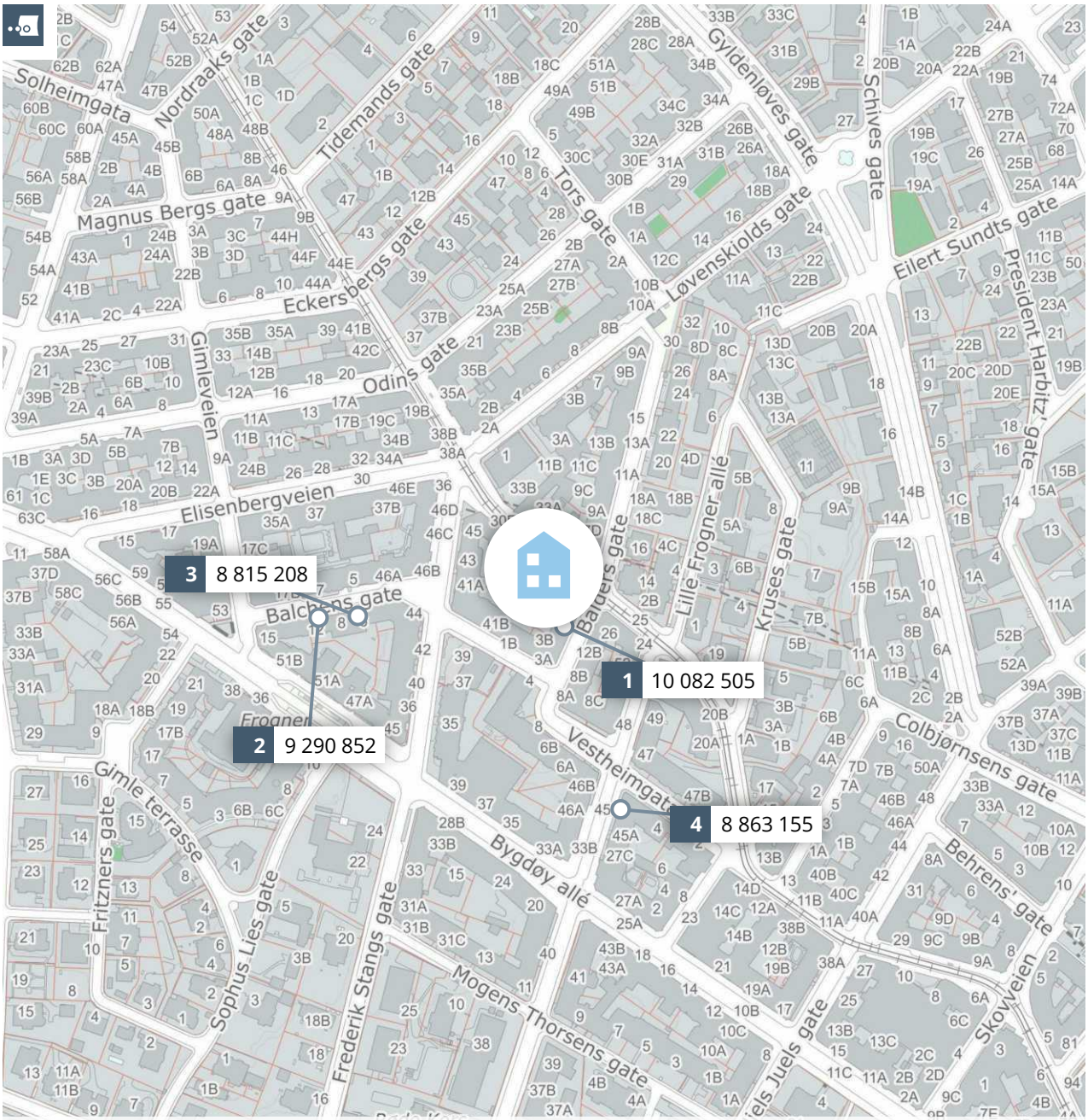
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FROGNERVEIEN 30 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 17.08.2026

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: Trond Nordahl Amundsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frognerveien 30 A, 0263 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 212 BNR 346 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 11

Verdivurdert til

8 690 000

215 509	8 905 509	112 728
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1930

Fellesutgifter	5 080
Formue	38 248
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Balders gate 5 B				11.06.2026	9 390 000	**10 000 000**	82 505	10 082 505	**126 031**
	80 m²	1897	3. etg	2 sov						
2	Balchens gate 10				07.05.2026	8 900 000	**9 275 000**	15 852	9 290 852	**125 552**
	74 m²	1958	4. etg	2 sov						
3	Balchens gate 6				05.06.2026	8 500 000	**8 800 000**	15 208	8 815 208	**120 756**
	73 m²	1952	2. etg	2 sov						
4	Gabels gate 45 B				03.03.2026	8 950 000	**8 750 000**	113 155	8 863 155	**115 106**
	77 m²	1939	1. etg	2 sov						

Lekker og klassisk 3-roms selveier med sydvestvendt balkong - Stukkatur, rosett og peis - Attraktiv beliggenhet

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	
12.03.2022	22.03.2022	21.06.2022	7 000 000	7 000 000	178 147	7 178 147	2
10.11.2017	28.11.2017	26.01.2018	6 200 000	5 800 000	43 523	5 843 523	
11.06.2011	21.06.2011	11.10.2011	3 890 000	4 100 000	76 220	4 176 220	
30.05.2008	27.08.2008	24.09.2008	2 990 000	2 850 000	-	2 850 000	
21.12.2001		21.12.2001	-	1 700 000	-	1 700 000	
03.06.1997		03.06.1997	-	1 048 000	-	1 048 000	
17.08.1993		17.08.1993	-	640 000	-	640 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. h

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 11 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

14.1M
13.7M
13 084 000 Prisantydning i snitt
12.5M
12.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 11 grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

16.1M
15.7M
15.3M
14 826 000 Prisantydning i snitt
14 460 000 Salgspris i snitt
14.1M
13.7M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

129 646 FROGNER RODE 11 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

123 349 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

112 728 Frognerveien 30 A Totalpris 8 905 509

Tilstandsrapport

Frognerveien 30 A, 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 346, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-3120 **Eiendomsverdi ref nr:** ME1813

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

NITO

ENOVA

Energirådgiver

MESTER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Frogner i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 1930.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er med pussede og malte overflater.
Saltak, tekket med takpanner.

Leilighet beliggende i 3. etasje med bruksareal internt på 71 m2.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré, hall, bad, kott, stue/kjøkken, 2 soverom og balkong.
Bod i kjeller og på loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vindu på et soverom er fra 1976 og har noe værslitasje(TG2).
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
2-fløyet balkongdør med isolerglass.
Sydvestvendt balkong på 5 m2.
Tett rekkverk i stål med høyde på 97 cm.

INNVENDIG Gå til side

GULV - Enstavs parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Plassbygget peis med innsats og glassfronter i stue/kjøkken.
Malte tredører med profilert overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Overskap med speilfronter.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Elektrisk avtrekksvifte med fuktstyring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Kompositttstein benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Waterguard.
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

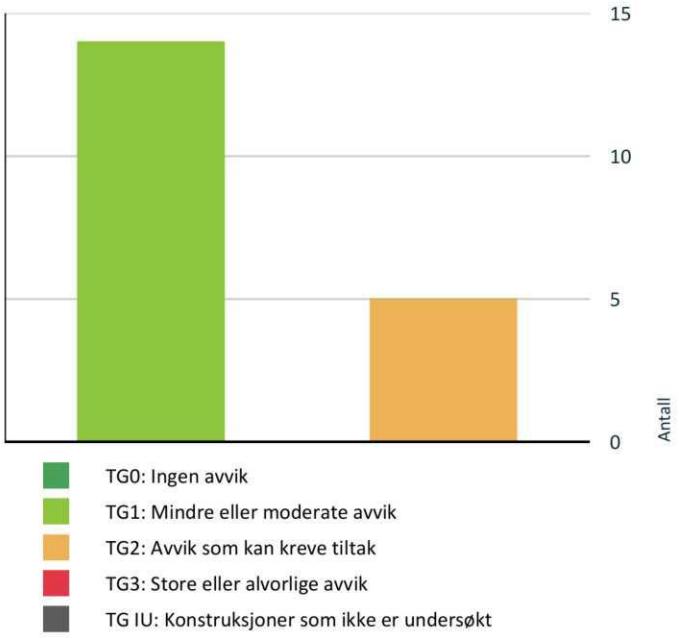
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1930

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vindu på et soverom er fra 1976 og har noe værslitasje(TG2).

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
2-fløyet balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong på 5 m2.
Tett rekkverk i stål med høyde på 97 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV - Enstavs parkett og fliser.

Vurdering av avvik:
• Ødelagte fliser må erstattes for å lukke avviket.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.

Tilstandsrapport

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom hall og soverom som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

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

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Plassbygget peis med innsats og glassfronter i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte tredører med profilert overflate.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Overskap med speilfronter.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på utførelse er opplastet i "Boligmappa".

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast fra 2009 og banemembran fra 2018.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner vkan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vantette funksjon.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte med fuktstyring.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Kompositttstein benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Waterguard.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over kokesone.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrift.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

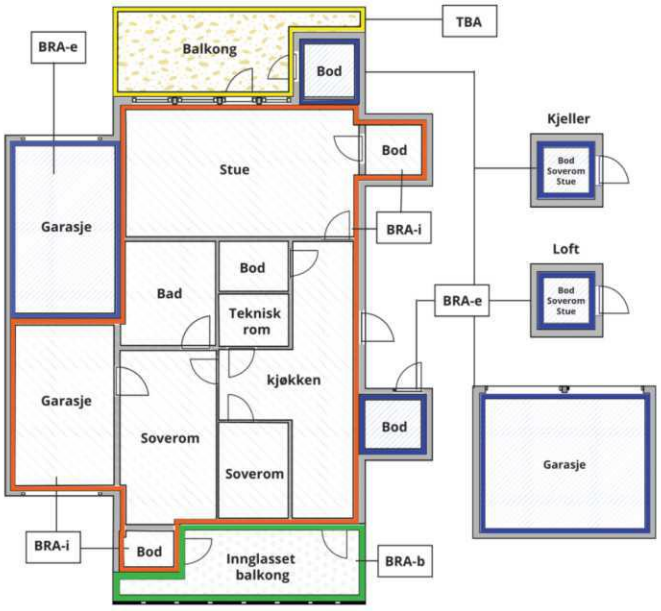
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	71			71	5
Loft		3		3	
Kjeller		5		5	
SUM	**71**	**8**			**5**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, kott, bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 264 cm.
Bad, 224 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utskiftet benkeplate på kjøkken i 2025.
Generell overfaltebehandling.
Montert ny waterguard i 2025.
Alle elektriske dimmere er utskiftet i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	346		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frognerveien 30 A

Hjemmelshaver
Wolff Cathrine, Wolff Jonas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Frogner i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2.337 m2.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Sameie:
Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	11.08.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

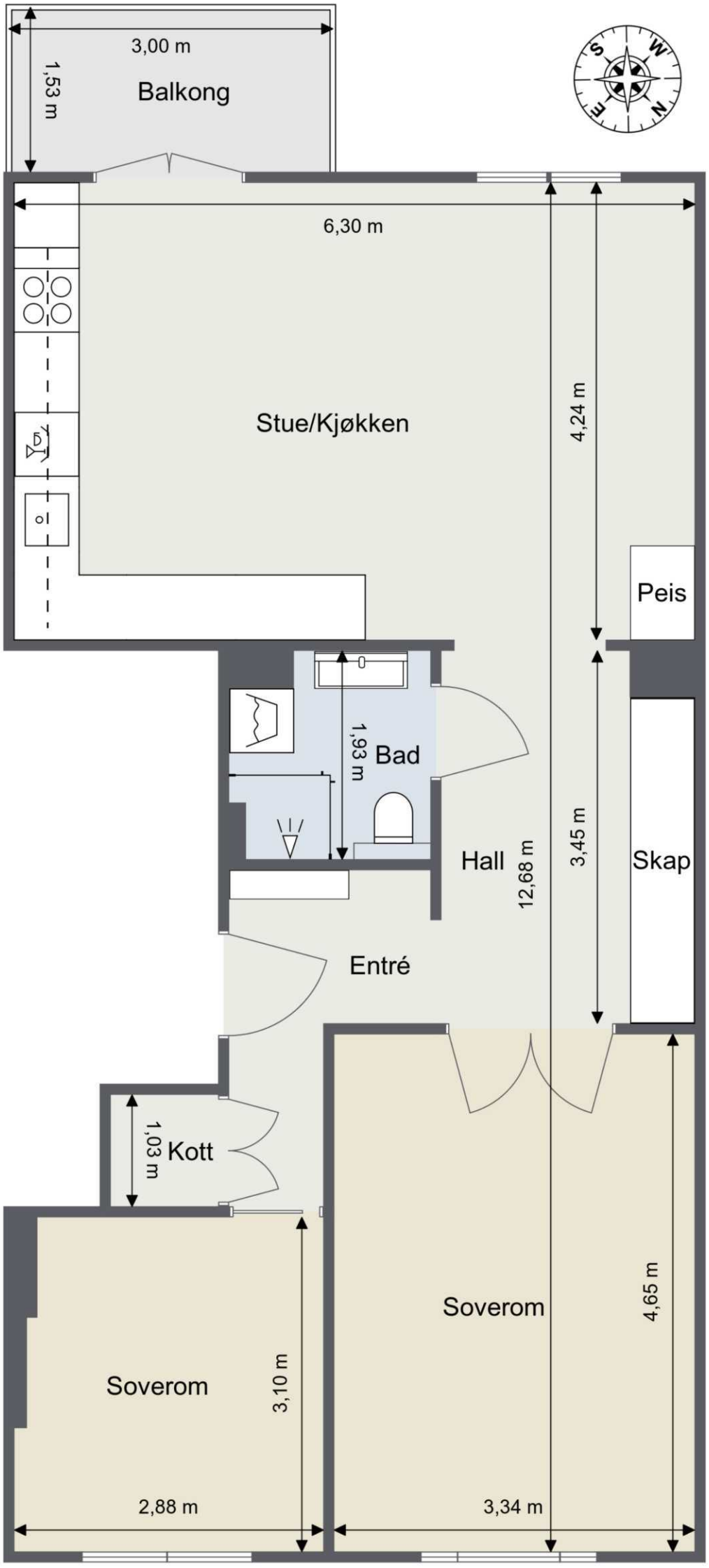
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.


3,00 m
1,53 m
Balkong
6,30 m
Stue/Kjøkken
4,24 m
Peis
1,93 m
Bad
Hall
12,68 m
3,45 m
Skap
Entré
1,03 m
Kott
Soverom
3,10 m
2,88 m
Soverom
4,65 m
3,34 m

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260424
Addresse	Frognerveien 30 A		
Postnr.	0263	Sted	OSLO
Selgers navn	Cathrine Wolff		
Selgers navn	Jonas Wolff		

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?

Juni 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fire år og tre måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameie

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier hadde vannlekkasje i 2018. Rehabilitering av bad, ref. tidligere salgsoppgave.

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

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

Ifølge tidligere salgsoppgave.

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 ved kopi:

Ifølge tidligere salgsoppgave ble det gjort av Heineberg Rør AS, Håndverkeren Lier AS og Hurum Elektro AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Håndverkeren Lier AS, ifølge tidligere salgsoppgave.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ifølge tidligere salgsoppgave ble klemring skiftet, men ikke selve sluket som er fra 2009.

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

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

Elektriske arbeider på badet.

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:

Hurum Elektro, ref. tidligere salgsoppgave. Se vedlagt dokument hentet fra Boligmappa.

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:

Skal ha vært utskiftning av rør i regi av sameie før vår eiertid. Montert ny Waterguard med tilhørende røropplegg høst 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameie.Boligrørleggeren.

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

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Installatørene AS (2026).Hurum Elektro, ref. tidligere salgsoppgave.

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:

Byttet dimmere (2026).Hurum Elektro, ref. tidligere salgsoppgave.

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

Av hvem?:

Initialer selger:
C W
J W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rejlers Elsikkerhet AS via Elvia.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

Har vært snakk om brannsikringstiltak i gården. Flere av disse er allerede utført. Tidligere var det snakk om utskiftning av inngangsdører, men ikke noe som er fastsatt.

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

Initialer selger:
C W
J W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Skal ha vært en tvist med entreprenør vår eiertid. Denne er avsluttet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 12.08.2026

Signert av *Cathrine Wolff*

Signert av *Jonas Wolff*

Initialer selger:
C W
J W

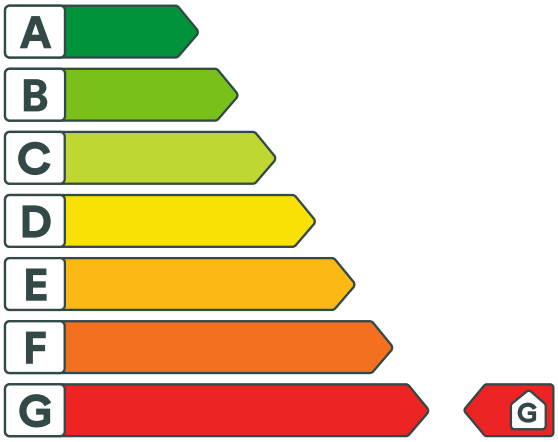
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Frognerveien 30A, 0263 OSLO**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329969**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80499329**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **346**
Seksjonsnummer **28**	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 **1930**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **485,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **485,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 437 kWh**

Frognerveien 30A, 0263 OSLO

Detaljering

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

Frognerveien 30A, 0263 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 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: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Frognerkompleks Eierseksjoner		**Vår ref.:**	850/28	**Fødselsdato eier:**	28.03.1996
Frognerveien 30 A		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	31.12.1996
0263 OSLO		**Eiere:**	Cathrine Martinsen, Jonas Wolf Andresen		
Organisasjonsnr:	971 488 034	**Seksjonsnr:**	28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 080**

Felleskostnader:	TV og internett	229
	Felleskostnader	3 170
	Strømuttak	206
	Avdrag IN-lån	301
	Renter IN-lån	1 174

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	213 344	Gjeld siste årsoppg.:	215 509
Klient ajourf. lån:	20 161 016,33	Klient gj. s. årsoppg.:	20 365 600

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207893978, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2026: 6.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 288

Saldo per 13.08.2026: 20 161 016

Andel av saldo: 213 344

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arne Lodden Vikse

Adresse: Hegdehaugsveien 11

Postnr/-sted: 0352 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	215 509	Andre inntekter:	1 616
Annen formue:	38 248	Utgifter:	14 615		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 212/346 - seksjon:28

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2337.3

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Frognerkompleks Eierseksjoner	**Vår ref.:**	850/28	**Fødselsdato eier:**	28.03.1996
Frognerveien 30 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	31.12.1996
0263 OSLO	**Eiere:**	Cathrine Martinsen, Jonas Wolf Andresen		

Organisasjonsnr: 971 488 034

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Se husordensregler

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

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

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

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

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

Annen informasjon:

Husordensregler for Frognerkompleks eierseksjoner

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

Ytre orden

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

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

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

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

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

6. Husdyr kan ikke luftes på gårdsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellesarealer spesielt

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

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

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

Indre orden

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

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

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

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

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

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

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

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

Ansvar ved overtredelser

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

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

***

V E D T E K T E R

for

Frognerkompleks eierseksjoner org. nr. 971 488 034

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 30.05.2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 2012. Endret på årsmøtet 20.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

Opprettelse av nye seksjoner, krever godkjennelse av sameiermøtet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

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

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

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

2-3 Godkjenning av leier

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, balkong- og ytterdører til boligen
j) innsidebrystning på egen balkong.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

11-4 Administrasjonsavtale lån

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

11-5 Etablering av heis eller løfteplattform i enkeltoppganger

(1) Sameiet tillater etablering av heis eller løfteplattform i den enkelte oppgang, innenfor rammene av denne bestemmelsen.

(2) Etablering av heis eller løfteplattform forutsetter at berørte seksjonseiere inngår skriftlig avtale om tiltaket.

(3) Avtalen skal som et minimum regulere:

a. prosjektering og utførelse
b. Kostnadsfordeling

c. drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting
d. bruk av fellesareal
e. vilkår for eventuell senere tilslutning

(4) Samtlige kostnader knyttet til prosjektering, etablering, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting av heis eller løfteplattform bæres fullt ut av de seksjonseiere som er parter i avtalen. Øvrige seksjonseiere i sameiet skal ikke påføres økonomisk ansvar eller kostnader.

(5) Sameiet kan gi de deltakende seksjonseierne tidsbegrenset eksklusiv bruksrett til den del av fellesarealet som er nødvendig for etablering og bruk av heis eller løfteplattform, på vilkår fastsatt i avtalen.

(6) Tiltaket skal prosjekteres, utføres og drives på en faglig og teknisk forsvarlig måte, og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder krav til brann, rømningsveier og sikker ferdsel. Tiltaket skal ikke medføre urimelig ulempe for øvrige seksjonseiere.

(7) Sameiet kan, der dette anses hensiktsmessig, opptre som formell avtalepart overfor offentlige myndigheter og leverandører, uten økonomisk ansvar utover det som følger av avtalen mellom de deltakende seksjonseierne.

(8) Heis eller løfteplattform som etableres etter denne bestemmelsen, skal inngå i sameiets bygningsforsikring, eventuelt i en særskilt forsikring tegnet av sameiet. Skadehendelser, herunder brann, vannskade og andre plutselige og uforutsette skader som forårsakes av heis/løfteplattform, håndteres gjennom sameiets forsikringsordninger i den utstrekning skaden dekkes av forsikringen. Eventuell økning i forsikringspremie, egenandeler og andre merkostnader for sameiet som følge av tiltaket, skal dekkes av de seksjonseiere som er parter i avtalen, i samsvar med avtalen.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5569
FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Velkommen til årsmøte i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5569

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning
5. Bytte av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arne Lodden Vikse er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Thea Stensaker og Gunnar Harris-Christensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsregnskap med revisjonsberetning tas til etterretning.

Vedlegg

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

Sak 5

Bytte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Sameiet bytter revisor til SLM revisjon.

Vedlegg

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

---

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

BALANSE

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

Oslo, __.__.2025
Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

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

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-221,984
SUM ENERGI / FYRING	**-221,984**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	81,932
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2,660
Kundeutbytte fra Gjensidige	63,899

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

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

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 17
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

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

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

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

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540404684

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

bankID

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

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

bankID

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

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

bankID

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

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

bankID

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

SIGNATURES scrive. VERIFIED

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540404684

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Tilbud på revisjon

SLM Revisjon AS

Tilbud på revisjonshonorar til

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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

Kr 6 500 inkl. mva.

www.slm-revisjon.no

SLM Revisjon AS

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

SLM Revisjon AS

SLM Revisjon AS er:

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

Vi ønsker også:

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Arne Lodden Vikse er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thea Stensaker og Gunnar Harris-Christensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

Årsregnskap med revisjonsberetning tas til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Bytte av revisor

Sameiet bytter revisor til SLM revisjon.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL

2025



Protokoll ekstraordinært årsmøte Frognerkompleks eierseksjoner 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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

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

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av
Posten Norge

4. Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

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

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

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

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

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

5. Bytte av revisor

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

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

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

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

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

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av
Posten Norge

Frognerkompleks Eierseksjoner

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 20.04.2026, kl 18:00

Sted: Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts Plass 2, 0267 Oslo

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Årsmøte i Frognerkompleks Eierseksjoner

Mandag 20.04.2026, kl 18:00
Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts Plass 2, 0267 Oslo

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Frognerkompleks Eierseksjoner

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000,-, jf. budsjett for 2026.

Styret avgjør selv fordelingen internt.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 210 000, jf. budsjett 2026.

Styret avgjør selv fordelingen internt.

4. Orientering

Styret kommer med en skriftlig orientering om en -1- sak til årsmøte.

4.1 Orientering fra styret om utskifting av porttelefonanlegget i sameiet

Styret har de to siste årene ikke sameiets midler på vedlikehold eller feilsøking av porttelefonanlegget da levetiden på anlegget har passert.

Det er stadig flere seksjonseiere som har meldt om feil på porttelefonanlegget.

Feilene er ofte knyttet til:

- Man får ikke åpnet inngangsdøren via betjeningspanelet i egen seksjon,
- Man hører ikke hvem som faktisk står på gateplan, og følgelig hvem man

slipper inn i oppgangen,
- Man får ikke noe kontakt mellom betjeningspanelet på gateplan og i seksjon.

Montører som har vært innom sameiet har kartlagt at kobberledningene fra betjeningspanelet på gateplan til hver seksjon er i dårlig forfatning, og at man fremover må forvente at flere seksjoner vil oppleve utfordringer med porttelefonanlegget.

For å oppnå en bedre sikkerhet og kontroll på hvem som faktisk slippes inn i oppgangene, har styret besluttet at det i 2026 blir utskifting av porttelefonanlegg.

Etter tilbudsinnhenting og vurdering av ulike leverandører har styret besluttet at Defigo blir ny leverandør.

Dette muliggjør at seksjonseiere kan fjernåpne inngangsdøren på gateplan via APP, og at man via video kan se hvem man faktisk slipper inn.

Styret er av den oppfatning at sameiet med leiligheter i den prisklassen som er, faktisk er tjent med et fungerende porttelefonanlegg for både å fremstå som attraktive og moderne.

Utskiftingen av porttelefonanlegget finansieres gjennom innkrevde felleskostnader for 2026, og innenfor vedlikeholdsbudsjettet styret har vedtatt for 2026.

Forslag til vedtak: Årsmøte tar orienteringen til etterretning.

5. Innkommende forslag fra beboere

Styret har mottatt fire - 4- forslag til beboere som ønsker at de behandles på årsmøte. Hver sak behandles separat.

5.1 Beboerforslag - Forslag om å selge deler av loft

Styret har mottatt følgende sak fra seksjonseier Gunnar Eckbo som ønskes behandlet på årsmøte:

Nå er vindusprosjektet i gang og med kostnader for enkelte på nesten kr 200 000.

Sener i år kommer pålegg om nye inngangsdører til hver leilighet med digital nøkkel lik døren inn fra gaten. Pris ca kr 80.000 profilerte som de gamle og etter brannkrav.

Som alle vet er Kinoen nå solgt (merkelig ingen aktivitet, betaler de husleie ca 1 mill kr?).

Enkelt regnet har Frognerkompleks ca 2 mill kr utestående husleie, ca 40% av vår totale husleie på 5 mill kr. For å få inn disse pengene må vi andre sameiere betale. Dette kan bety ca 40% husleieøkning for hver enkelt.

Løfteplattform (ca kr 650.000) i enkelte oppganger er også mange interessert i som vil gi en deltagelse på ca kr 90.000.

For å unngå at husleien økes dramatisk er forslaget at deler av loftet selges som kan gi ca kr 5 mill. Nærmeste kjøpere er de i 5 etasje.

Med vennlig hilsen Gunnar Eckbo,

Oppgang C

+47 92024576

Forslag til vedtak: JA, jeg foreslår at deler av loftet selges og kjøper bærer alle kostnader

Flertallskrav:

2/3 flertall, jf. eierseksjonsloven §49.

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

Ved større beslutninger, slik som et eventuelt loftssalg, er det svært viktig at beslutningen er basert på korrekt, verifiserbar og faglig understøttet informasjon. Det fremlagte forslaget inneholder flere ubekreftede påstander, og tidvis direkte feil, og mangler informasjon om potensielle risikoer og konsekvenser

ved et loftssalg. Seksjonseiere vil bl.a. miste bodplass og sameiet kan få store kostnader og krav til utbedringer til dagens standard.

Det er usikkert om en eventuell gevinst ved loftssalg vil være større enn kostnadene det kan påføre sameiet ved bl.a. krav til brannsikring, vann og avløp, heis osv. Det er dermed ikke sikkert at gården vil få en gevinst ved et loftssalg, og det kan tvert om føre til økte kostnader og en mulig økning av felleskostnadene.

Forslaget antyder også en potensiell husleieøkning pga. manglende betaling fra tidligere eier av Frogner Kino. Dette er feil. Styret har tidligere hensyntatt manglende betaling fra tidligere eier av Frogner Kino i fjorårets budsjett. Felleskostnadene er i 2026 planlagt å holdes uendret.

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

5.2 Beboerforslag - Forslag om forprosjekt til potensielt loftsalg

TGZ Eiendom, eier av seksjon 2 og 16 (tidligere Frogner kino) har fremmet sak om forslag til forprosjekt til loftsalg, likt det som ble fremmet på ekstraordinært årsmøte 2024:

Styret har vært i dialog med advokat og arkitekt, som er spesialist på loftssalg, for å diskutere muligheter og fallgruver rundt et loftsprosjekt. Det anbefales sterkt at sameiet gjør et forprosjekt med arkitekt innen man eventuelt selger loftet.

Et forprosjekt er viktig for å forstå hva som er mulig på loftet, hva som trengs i henhold til lovgivning, samt gir eventuelle kjøpere et grunnlag for å komme med pristilbud. Etter et forprosjekt, vil sameiet på et senere årsmøte, kunne stemme over om man ønsker å selge loftet, eller ønsker å droppe forslaget.

Uten bevilgning fra sameiet, har styret ikke mandat til å koble på og bruke kostnader på arkitekt/advokat m.m, for å utrede muligheter ved loftssalg.

Et forprosjekt er estimert å koste mellom 350,000-500,000kr, men styret vil forsøke å holde kostnadene lavest mulig.

Et forprosjekt innebærer arkitekt, brannteknisk prosjektering, evt. Advokat, og vil gi sameiet en rammebeskrivelse samt mulig beskrivelse til et eventuelt anbud.

Forslag til vedtak: Årsmøte bevilger opp til 500 000 kroner til forprosjektet om utredning av loftssalg. Styret organiserer en egen arbeidsgruppe som skal arbeide frem forprosjektet.

Flertallskrav:

2/3 flertall, jf. eierseksjonsloven §49.

Styrets innstilling: Salg av loft har vært oppe på årsmøte med jevne mellomrom siden 2000' tallet og blitt avslått eller utsatt hver gang. De tre siste gangene på ordinært årsmøte 2024, ekstraordinært årsmøte 2024 og ordinært årsmøte 2025.

Et forprosjekt vil kreve en betydelig innsats gjennom forprosjektet. Styret vurderer at det er vedlikeholds- og forvaltningsoppgaver i sameiet som krever styrets oppmerksomhet og arbeidskapasitet, heller enn et forprosjekt. Det vises blant annet til felles vinduprosjekt, utskifting av leilighetsdører og dører til fellesareal og etablering av ledesystem i sameiet etter pålegg fra OBRE.

Styret har ikke budsjettert med kostnader til et forprosjekt av loftet. Dersom det blir flertall for forslaget må seksjonseiere være forberedt på ekstra kapitalinnkreving for å finansiere forprosjektet.

5.3 Beboerforslag - Vedtektsendring for muliggjøring av etablering av heis

Styret har mottatt følgende sak fra seksjonsier Jan Egil Ådland Andrea Nerland, Susanna Hjelset, Christoffer Nilsen og Gunnar Harris-Christensen som ønskes behandlet på årsmøte:

Bakgrunn – vedtektsendring om heis

Vi ønsker å spille inn forslag til ny vedtektsbestemmelse som muliggjør fremtidig etablering av heis eller løfteplattform for de oppgangene som har mulighet til det og som ønsker det.

Bakgrunnen for dette er at sameiet består av flere oppganger med ulike fysiske forutsetninger og ulike behov. Den nye bestemmelsen er derfor ment å regulere **hvem som kan etablere heis, hvem som bærer kostnadene, og hvilke overordnede hensyn som må ivaretas**, mens detaljer knyttet til *om* det skal etableres heis, teknisk løsning, kostnadsfordeling og bruk reguleres gjennom avtale mellom berørte seksjonseiere i den enkelte oppgang.

Det vil være et viktig prinsipp at et eventuelt fremtidig heisprosjekt er frivillig å være med på, og sikrer at etablering av heis kan skje uten økonomisk belastning for øvrige seksjonseiere i sameiet - enten man bor i en oppgang som ikke kan eller ønsker å installere heis eller man ikke ønsker å delta i oppgangens eventuelle fremtidige heisprosjekt.

Samtidig ivaretas hensynet til øvrige beboere gjennom kravet om forsvarlig gjennomføring og at tiltaket ikke må medføre urimelig ulempe.

Vi må videre legge til grunn at etablering av heis i den enkelte oppgang skal skje gjennom en ryddig og saklig prosess, der berørte seksjonseiere gis anledning til å gjøre sine synspunkter gjeldende innenfor rammene av vedtektene og gjeldende lovverk. For eksempel kan man lage avtaler om at seksjonseiere som ikke blir med på oppgangens eventuelle heisprosjekt, har muligheten til å kjøpe seg inn i prosjektet på et senere tidspunkt (se punkt 3.e).

Vi ønsker at denne saken behandles på årsmøtet mandag 20. april.

Forslag til vedtektsendring

- **X Etablering av heis eller løfteplattform i enkeltoppganger**

1. Sameiet tillater etablering av heis eller løfteplattform i den enkelte oppgang, innenfor rammene av denne bestemmelsen.

2. Etablering av heis eller løfteplattform forutsetter at berørte seksjonseiere inngår skriftlig avtale om tiltaket.

3. Avtalen skal som et minimum regulere:

   a. prosjektering og utførelse

   b. kostnadsfordeling

   c. drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting

   d. bruk av fellesareal

e. vilkår for eventuell senere tilslutning

4. Samtlige kostnader knyttet til prosjektering, etablering, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting av heis eller løfteplattform bæres fullt ut av de seksjonseiere som er parter i avtalen. Øvrige seksjonseiere i sameiet skal ikke påføres økonomisk ansvar eller kostnader.

5. Sameiet kan gi de deltakende seksjonseierne tidsbegrenset eksklusiv bruksrett til den del av fellesarealet som er nødvendig for etablering og bruk av heis eller løfteplattform, på vilkår fastsatt i avtalen.

6. Tiltaket skal prosjekteres, utføres og drives på en faglig og teknisk forsvarlig måte, og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder krav til brann, rømningsveier og sikker ferdsel. Tiltaket skal ikke medføre urimelig ulempe for øvrige seksjonseiere.

7. Sameiet kan, der dette anses hensiktsmessig, opptre som formell avtalepart overfor offentlige myndigheter og leverandører, uten økonomisk ansvar utover det som følger av avtalen mellom de deltakende seksjonseierne.

8. Heis eller løfteplattform som etableres etter denne bestemmelsen, skal inngå i sameiets bygningsforsikring, eventuelt i en særskilt forsikring tegnet av sameiet. Skadehendelser, herunder brann, vannskade og andre plutselige og uforutsette skader som forårsakes av heis/løfteplattform, håndteres gjennom sameiets forsikringsordninger i den utstrekning skaden dekkes av forsikringen. Eventuell økning i forsikringspremie, egenandeler og andre merkostnader for sameiet som følge av tiltaket, skal dekkes av de seksjonseiere som er parter i avtalen, i samsvar med avtalen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar foreslått vedtektsendring. Styret gis fullmakt til å ivareta nødvendige formaliteter på vegne av sameiet overfor myndigheter og leverandører ved fremtidige heisprosjekter.

Styrets innstilling: I forslaget gis styret fullmakt til å ivareta nødvendige formaliteter på vegne av sameiet overfor myndigheter og leverandører ved fremtidig heisprosjekt. Styret ser på det som en overkommelig oppgave å ivareta nødvendige formaliteter, men presiserer at det selve prosjektarbeidet med installering, oppfølging etc. må gjøres av initiativtakerne.

Punktet innlemmes som en egen bestemmelse i vedtektene dersom den vedtas.

5.4 Beboerforslag - Installere automatisk døråpner i port fra Fr.Stangs gate til bakgård

Styret har mottatt følgende sak fra seksjonsier Christoffer Nilsen og Thea Stensaker Nordberg som ønskes behandlet på årsmøte:

Porten fra Fredrik stangs gate og inn til bakgården er tung å åpne og smeller hardt. Vi foreslår å innstallere automatisk døråpner, som vil gjøre det enklere å åpne porten. Dette vil være ekstra nyttig hvis man bærer mye, har sykkel, barnevogn osv.

Den automatiske døråpneren vil bruke dagens Chip løsning som nøkkel.

Budsjett: NOK 40,000 inkl moms.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å installere automatisk døråpner i porten fra Fr.Stangs gate og til den store bakgården for inntil NOK 40,000

6. Valg av tillitsvalgte

Årsmøte må velge nytt styre, jf. vedtektene punkt 8-1.
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode på 1 år.

Følgende har meldt til styret innen 01. mars at de stiller til valg som styreleder:

- Arne Lodden Vikse

Forslag til vedtak: Styret kommer ikke med innstilling til personvalg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Alle styremedlem har fullført sin periode på 1 år.

Følgende har meldt til styret innen 01. mars at de stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Nilsen
- Gunnar Harris-Christensen
- Mads Erdal
- Thea Stensaker Nordberg

Forslag til vedtak: Styret kommer ikke med innstilling til personvalg.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 09.03.2026

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Styreleder, Arne Lodden Vikse
Styremedlem, Christoffer Carstens Nilsen
Styremedlem, Gunnar Harris-Christensen
Styremedlem, Thea Stensaker
Styremedlem, Tore Jacobsen
Styremedlem, Tina Lysgård

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Frognerkompleks Eierseksjoner

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Arne Lodden Vikse
Styremedlem, Gunnar Harris-Christensen
Styremedlem, Thea Stensaker
Styremedlem, Christoffer Carstens Nilsen
Styremedlem, Tina Lysgård
Styremedlem, Tore Jacobsen

Styret har bestått av 2 kvinner og 4 menn.

Styret kan kontaktes på frognerkompleks@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Frognerkompleks Eierseksjoner

Sameiet består av 65 seksjoner, hvorav det er 54 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner.

Frognerkompleks eierseksjoner er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 971 488 034. Sameiet ligger i Frogner i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 212- 346.

Sameiet har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste, for eierne.

Digital utsendelse av dokumenter

Frognerkompleks Eierseksjoner har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Frognerkompleks Eierseksjoner har inngått avtale med Fortrinn Drift AS om levering av vaktmester- og renholdstjenester.

Fiber og TV

Frognerkompleks Eierseksjoner inngikk fra 1.oktober2025 avtale med OBOS Nett for leveranse av fiber for boligseksjonene. En næringsseksjon har valgt å koble seg på samme avtale.

Avtalen har bindingstid på 5 år, og prisen hver seksjon betaler er fast i de fem årene.

Den enkelte kan selv inngå avtale om TV-pakke med OBOS Nett. Dette faktureres direkte til hver seksjonseier fra OBOS Nett.

Kontaktinformasjon til OBOS Nett er:

Telefon kundeservice: 21 01 61 50
E-post kundeservice: obosnett@obos.no

Åpningstider
Mandag–fredag: 08.00–20.00
Lørdag: 10.00–14.00

Dersom noen seksjonseiere ikke har fått installert fiber, må de ta direkte kontakt med OBOS Nett.

Hovedsentralen for hele fiberen i sameiet er plassert i kjelleren i oppgang C, og OBOS Nett har tilgang dit.

Nøkler til fellesareal

Nøkler til fellesareal bestilles hos R. Bergesen.

Dette gjøres digitalt: https://rbergersen.no/nokkelbestilling/

Kundenummeret hos R. Bergesen er 1011712.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt.

Sameiet har organisert en felles kontroll av slokkemateriell i seksjonene hvert femte år, som er i samsvar med kravene i NS 3910. Forrige kontroll var i november- desember 2023. Neste kontroll i leiligheten er planlagt i 2028. Seksjonseiere må da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg.

Det utføres årlig kontroll av slokkemateriell i fellesareal iht. NS 3910 av Firesafe.

Det utføres årlig kontroll av brannalarmanlegget av Autronica.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

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

Det har også det siste året vært et særskilt fokus på brannsikkerhet etter Oslo brann- og redningsetat (OBRE) har gitt pålegg om å øke brannsikkerheten i sameiet etter en inspeksjon vinteren 2023/2024. Styret har etter pålegg fra OBRE innhentet en brannteknisk tilstandsrapport av Brannforebyggende AS som ble godkjent av OBRE. Denne rapporten beskriver hvilke tiltak som må lukkes for at sameiet skal oppfylle minimumskravene i brannforskriften fra 1984. Sameiet har ingen videre forpliktelse overfor Brannforebyggende AS som utarbeidet den brannteknisk tilstandsrapporten, og står fritt til å velge fremdrift og leverandør på de ulike tiltakene.

I august / september 2025 utførte Firesafe brannsikring i kjelleren. Det ble i tillegg utarbeidet en O-plan og plantegninger som oppfyller kravene slik den kan brukes av OBRE ved eventuell uttrykning. Neste innrapportering til OBRE er etter 3.kvartal 2026, hvor det blant innen da må etableres et ledesystem i sameiet.

Dersom noen tiltak fra OBRE ikke lar seg praktisk gjennomføre, eller er økonomiske uforsvarlige, vil styret innlede dialog med OBRE for å avklare hvorvidt man kan søke fritak etter brannforskriften fra 2015 §8 siste setning.

Styret har det siste året henstilt beboere til å delta på nasjonal brannuke i uke 38, El-sikkerhetsdagen og sendt ut informasjon om seksjonseiers vedlikeholdsplikter på våtrom før sommeren. Det er viktig at seksjonseiere faktisk utfører sine vedlikeholdsplikter innen brann- og elsikkerhet og våtrom da sikkerhet er et felles ansvar.

Det er gjennomført fysisk egenkontroll i mars 2025 og september 2025. Styret har laget en intern rapport i etterkant de fysiske egenkontrollene som er lagret i styrets arkiv.

Styret har fått rapportert inn noen hendelser av tyveri, og innbrudd i boder det siste året. Styret minner om at alle som går inn/ ut må påse at ytterdørene faktisk lukkes, slik at uvedkommende ikke gis adgang.

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

Forsikring

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

Det er meldt inn en forsikringsskader på felles bygningsforsikring i perioden.

Det omhandlet brudd på hovedstrømskabel i oppgang B i forbindelse med installering av fiber. Egenandel ble dekket av OBOS Nett.

Styret gjør oppmerksom på at sameiet i tilfeller hvor seksjonseier ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt etter vedtektene, eller har handlet uaktsomt vil styret viderefakturere egenandel til seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Skader på bygningen meldes snarest til styret via kontaktskjema på hjemmesiden

https://frognerkomplekseierseksjoner.naborom.no/next/p/92387/hjem

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 10 møter og avholdt ett ekstraordinært årsmøte september 2025.

Styret har blant annet arbeidet med:

- Få tilbakestilt vedtektene slik seksjonseier har utskiftingsansvaret for vinduer, balkongdører og inngangsdører i egen seksjon. Dette har krevd endel arbeid før og etter det ekstraordinære årsmøte.
- Formidlet leverandør for interesserte seksjonseiere til felles vindusprosjektet innenfor rammetillatelsen som er gitt av plan- og bygningsetaten (PBE) innen juli 2026.
- Følge opp tvangssalg av snr. 2 og 16, og sikre at sameiet har fått legalpanten sameiet har krav på etter eierseksjonsloven §31. Se egen merknad til årsregnskapet.
- Hatt ulike møter med interessenter ved tvangssalg av snr. 2 og 16. Hatt løpende dialog med advokat som har stått for tvangssalget og advokat som ble oppnevnt som bostyrer i boet til Frogner Kino Eiendom AS.
- Skiftet varmtvannstankene i sameiet.
- Utbedring av løs murpuss på fasaden ved balkonger i oppgang Frognerveien 30 E mot Frederik Stangs gate. Fagfolk anbefalte å utbedre dette grunnet potensiell fare for nedfall av murpuss til fortau.
- Fulgt opp tiltakene fra OBRE. Se HMS - internkontroll.
- Oppdatert og opprettet flere informasjonssider i beboerguiden på naborom slik seksjonseiere og beboere har informasjon lett tilgjengelig.
- Undersøkt henvendelse fra sameiet i Frederik Stangs gate 41 vedrørende fasaden på kortsiden av "kinobygget".
- Inngått avtale om Norgespris på sameiets strømmålere.
- Arrangert dugnad juni 2025.

Nye leverandører

Sameiet har fått to nye leverandører av i 2025.

OBOS Nett ble leverandør av fiber til sameiet fra 1.oktober 2025. I forkant og etterkant har dette krevd innolvering fra styret.

OBF ble ny forretningsfører fra 1.juli. Prisen på avtalen om forretningsførsel er lavere enn hos OBOS, samt at mer er inkludert i grunnpakken fra forretningsfører. Prisen er låst for KPI justering de to første årene. Styret er fornøyd med skiftet av forretningsfører, og opplever en bedre rådgiving og tilgjengelighet. Dette har også medført at sameiet har gått over til plattformen Naborom for å dele informasjon etc med seksjonseiere. Selv om Naborom ikke er like utviklet som VIBBO opplever styret at det er godt nok til å kunne brukes som en informasjonskanal.

Styrets merknad til årsregnskapet 2025

Inntekt i årsregnskapet føres når inntekt blir fakturert til seksjonseiere, og ikke når det blir innbetalt. For å få et mer korrekt bilde av den økonomiske situasjonen i sameiet er det viktig å hensynta utviklingen i restanser felleskostnader / kundefordringer i løpet av 2025, som er oppgitt i balansen.

Sameiet fikk utbetalt kroner 282 772,82 i legalpant etter boet til Frogner Kino Eiendom AS. Det resterende som var utestående fra tidligere seksjonseier Frogner Kino Eiendom AS, kroner 1 530 686, er ført som tap i årsregnskapet for 2025. Dette innebærer at resultatet fra 2025 gir et dårligere inntrykk av økonomien i sameiet enn det som faktisk er tilfellet.

Fra juli 2024 har de til enhver tid sittende styret hensyntatt manglende betalinger fra tidligere seksjonseier Frogner Kino Eiendom AS, og har sikret at sameiet har hatt god likviditet og tilfredsstillende økonomi tross manglende innbetalinger fra denne seksjonen.

27.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 780 209	6 327 674	5 655 852	5 657 304
Sum		**5 780 209**	**6 327 674**	**5 655 852**	**5 657 304**
Sum		**5 780 209**	**6 327 674**	**5 655 852**	**5 657 304**
Forretningsførsel og revisjon	2	136 514	125 637	130 000	72 000
Lønn og honorar	3, 4	239 610	330 890	240 000	239 610
Vedlikehold	5	1 358 912	607 394	750 000	1 750 000
Eksterne tjenester	6	352 026	286 085	110 000	320 000
Kabel-tv og bredbånd		255 170	280 772	253 350	148 392
Forsikring		454 599	462 220	418 489	500 000
Kommunale avgifter		535 420	675 837	554 000	530 000
Brensel og strøm		217 351	222 430	300 000	190 000
Andre driftsutgifter	7	14 673	18 241	271 000	60 500
Tap o.l		1 530 686	0	1 086 324	0
Sum		**5 094 961**	**3 009 507**	**4 113 163**	**3 810 502**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**685 248**	**3 318 167**	**1 542 689**	**1 846 802**
Individuell innbetaling fra eiere		327 347	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 012 594**	**3 318 167**	**1 542 689**	**1 846 802**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	101 727	155 459	0	0
Rentekostnad	9	1 396 251	1 468 562	1 340 806	1 326 458
Andre finansposter	10	51 348	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 243 177**	**-1 313 103**	**-1 340 806**	**-1 326 458**
Årsresultat	**11**	**-230 582**	**2 005 064**	**201 883**	**520 344**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-637 846	21 003 446	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	0	-18 475 445	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-868 428**	**4 533 065**	**-123 811**	**180 162**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		176 507	0
Til gode av forretningsfører		20	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	488 761	82 504
Andre fordringer		0	972 780
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 236 408	1 461 431
Innestående på særvilkår		2 246 626	2 173 302
Sum omløpsmidler		**4 148 322**	**4 690 017**
SUM EIENDELER		**4 148 322**	**4 690 017**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-16 470 381	-18 475 445
Årets resultat	11	-230 582	2 005 064
Sum egenkapital	**13**	**-16 700 964**	**-16 470 381**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	20 365 600	21 003 446
Sum langsiktig gjeld		**20 365 600**	**21 003 446**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		48 230	0
Leverandørgjeld		428 269	490 541
Påløpne renter		7 187	7 976
Annen kortsiktig gjeld		0	-427 755
Sum kortsiktig gjeld		**483 686**	**156 953**
Sum gjeld		**20 849 286**	**21 160 399**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 148 322**	**4 690 017**

Oslo 31.12.25

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Sted:_____, dato:_____

Arne Lodden Vikse Styreleder	Tore Jacobsen Styremedlem	Christoffer Carstens Nilsen Styremedlem
Tina Lysgård Styremedlem	Gunnar Harris-Christensen Styremedlem	Thea Stensaker Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	3 886 231	4 928 587	3 651 300	3 651 300
3601 Leieinntekt	2 100	0	0	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	0	0	0	4 200
3607 Renter og avdrag	141 152	0	0	0
3609 Brenseltillegg uten avregning	94 980	0	189 960	189 960
3612 Inntekt kabel-tv	106 786	0	148 392	145 644
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	1 413 184	895 653	1 340 506	1 340 506
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	135 776	0	325 694	325 694
3690 Andre inntekter	0	503 434	0	0
Sum	**5 780 209**	**6 327 674**	**5 655 852**	**5 657 304**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	4 906	10 612	8 000	5 000
Forretningsførerhonorar	129 122	115 025	122 000	67 000
Annen regnskapsførsel	2 486	0	0	0
Sum	**136 514**	**125 637**	**130 000**	**72 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	210 000	290 000	210 000	210 000
Arbeidsgiveravgift	29 610	40 890	30 000	29 610
Sum	**239 610**	**330 890**	**240 000**	**239 610**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	879 634	607 394	750 000	1 750 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	451 153	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	6 125	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	22 000	0	0	0
Sum	**1 358 912**	**607 394**	**750 000**	**1 750 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	7 000	7 000	0	0
6330 Vaktmestertjenester	14 073	14 610	0	175 000
6360 Renhold	182 803	183 047	0	0
6720 Honorar for økonomisk rådgivning	21 164	63 111	0	0
6725 Juridisk rådgivning	71 775	4 613	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	0	110 000	110 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	54 177	12 164	0	35 000
6790 Annen fremmed tjeneste	1 034	1 542	0	0
Sum	**352 026**	**286 085**	**110 000**	**320 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	979	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 871	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	600	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 563	0	0	6 500
7740 Øredifferanser	21	-2	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 894	3 039	0	3 000
7772 Andre gebyrer	906	0	0	1 000
7790 Andre driftskostnader	1 219	10 525	271 000	50 000
Sum	**14 673**	**18 241**	**271 000**	**60 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	100 160	0	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 567	155 459	0	0
Sum	**101 727**	**155 459**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Renter gjeldsbrevlån	1 392 102	1 468 530	1 340 806	1 326 458
8150 Renter gjeldsbrevlån	0	32	0	0
8159 Andre rentekostnader	4 150	0	0	0
Sum	**1 396 251**	**1 468 562**	**1 340 806**	**1 326 458**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	51 348	0	0	0
Sum	**51 348**	**0**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**4 533 065**	**0**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-230 582	2 005 064
Avdrag langsiktig lån	-637 846	21 003 446
B. Årets endring i disponible midler	**-868 428**	**4 533 065**
C. Disponible midler 31.12	**3 664 636**	**4 533 065**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1720 Forskuddsbetalte kostnader tidl. ff	0	82 504
1742 Forskuddsbetalt forsikring	488 761	0
Sum	**488 761**	**82 504**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	**98207893978**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.44 %
Beregnet innfridd:	30.07.2050
Opprinnelig lånebeløp:	22 526 293
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	158 596
Opptak i perioden:	20 524 196
Lånesaldo 31.12:	**20 365 600**
Saldo 5 år frem i tid:	18 358 215

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207893978	1	4 130 664	4 130 664
	2	538 774	1 077 548
	1	466 939	466 939
	3	431 022	1 293 066
	1	431 021	431 021
	1	395 097	395 097
	2	359 182	718 364
	3	323 265	969 795
	4	323 264	1 293 056
	1	287 346	287 346
	2	287 344	574 688
	1	287 343	287 343
	1	251 424	251 424
	2	251 423	502 846
	2	251 422	502 844
	1	251 419	251 419
	5	215 511	1 077 555
	2	215 510	431 020
	7	215 509	1 508 563
	3	215 508	646 524
	2	215 507	431 014
	1	197 547	197 547
	5	197 546	987 730
	1	197 544	197 544
	1	197 543	197 543
	1	179 586	179 586
	1	161 631	161 631
	1	161 630	161 630
	2	161 629	323 258
	1	143 668	143 668
	1	143 667	143 667
	1	71 830	71 830
	1	71 828	71 828

Lån

Resultat og balanse med noter for Frognerkompleks Eierseksjoner.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Frognerkompleks Eierseksjoner

Styreleder	Arne Lodden Vikse (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Tore Jacobsen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Thea Stensaker (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Christoffer Carstens Nilsen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Gunnar Harris-Christensen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Tina Lysgård (sign.)	08.04.2026

Til årsmøtet i Frognerkompleks Eierseksjoner

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frognerkompleks Eierseksjoner som viser et underskudd på NOK 230 582. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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.

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 09.04.2026

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

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

Lillestrøm, 9. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 09.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

09.04.2026 19:11:18

Signaturmetode

Buypass (NO)

VEDLEGG





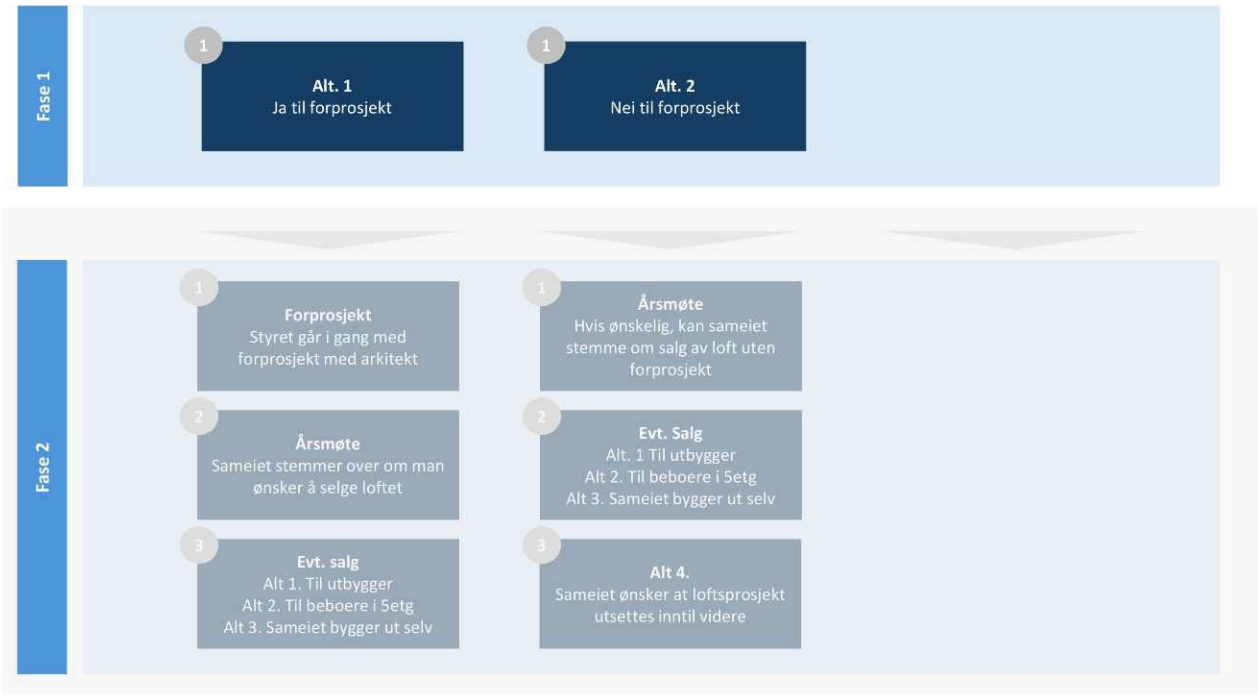
Ekstraordinært sameiermøte
Frogner Eierkompleks, aug. 24

27.08.2024


Loftsprosjekt

Sameiet står ovenfor ulike alternativer for videre fremdrift i loftsprosjektet

På dette ekstraordinære sameiermøtet skal det kun stemmes på de ulike alternativene i **«Fase 1»**



Classified: General Business

Forsprosjekt for utredning av loftssalg

Fase 1

Hvis sameiet ønsker å selge loftet, anbefaler styret og eksperter styret har snakket med at man gjør et forprosjekt.

Informasjon

- Styret har vært i dialog med advokat og arkitekt, som er spesialist på loftssalg, for å diskutere muligheter og fallgruver rundt et loftsprosjekt. Det anbefales sterkt at sameiet gjør et forprosjekt med arkitekt innen man eventuelt selger loftet. Et forprosjekt er viktig for å forstå hva som er mulig på loftet, hva som trengs i henhold til lovgivning, samt gir eventuelle kjøpere et grunnlag for å komme med pristilbud.
- Etter et forprosjekt, vil sameiet på et senere årsmøte, kunne stemme over om man ønsker å selge loftet, eller ønsker å droppe forslaget.
- Uten bevilgning fra sameiet, har styret ikke mandat til å koble på og bruke kostnader på arkitekt/advokat m.m, for å utrede muligheter ved loftssalg.

- **Et forprosjekt er estimert å koste mellom 350,000-500,000kr**, men styret vil forsøke å holde kostnadene lavest mulig. Et forprosjekt innebærer arkitekt, brannteknisk prosjektering, evt. Advokat, og vil gi sameiet en rammebeskrivelse samt mulig beskrivelse til et eventuelt anbud.

Fordeler

- Sameiet får kontroll over prosessen og hvilke muligheter det er for et evt. Loftssalg
- Et forprosjekt gir som oftest et bedre resultat enn om man selger direkte til en utbygger/leiligheter i 5etg
- Enklere/mulig for entreprenør å gi en konkret pris, samt færre eventuelle forbehold i pristilbud
- Arkitekt, advokat og entreprenør anbefaler sterkt at man har forprosjekt og bevilger penger til utredning, innen eventuelt salg.

Ulemper

- Krever oppstartskostnader fra sameiet
- Grunnet sameiets økonomi, vil et forprosjekt kunne medføre behov for en kapitalinnkreving

Vedtak

Sakens flertallskrav: 2/3 flertall, jf. Eierseksjonsloven §49.

Forslag til vedtak: **Sameiet bevilger styret opp til NOK 500,000kr til forprosjekt om utredning av loftssalg.**

Classified: General Business

Alt. 1 – Salg av loft til utbygger

Fase 2

Styret anbefaler sterkt at sameiet har et forprosjekt innen man eventuelt selger til entreprenør, hvis sameiet ønsker å selge loftet. Dette krever at styret gjør forarbeid, med arkitekt m.fl. innen man ber om tilbud fra entreprenører

Informasjon

- Utbygger kjøpe hele loftet slik det er, og gjør om loftet til nye leiligheter
- Dette vil utløse en rekke krav, og det vil kreve en større ombygning totalt sett for bygningsmassen enn alternativ 2.
- Sameiet vil etter overtakelse overta vedlikeholdsansvaret for alle bygningsdeler som tilhører felleskapet. Dette vil for eksempel gjelde for takvinduer, takterrasser, takflater, rør og andre tekniske bygningsdeler som tilhører sameiet
- Ved salg til entreprenør anbefales det sterkt at sameiet tegner ut loftet selv, innen man selger til entreprenør. Uten forarbeid har sameiet lite kontroll over prosessen og det blir som regel et dårligere resultat, enn om sameiet sørger for tegning av loftet. I tillegg kan det være vanskelig for entreprenør å gi en pris uten at sameie har koblet på en arkitekt og fikset tegninger på forhånd.

Fordeler

- Entreprenør påtar seg all risiko før og etter oppstart av prosjektet
- Sameiet kan sikre universell utforming

Ulemper

- Utløser en rekke krav og krever større ombygning
- Sameiet vil kunne måtte dekke tiltak som burde vært i orden (ihht. Gjeldende lov og forskrift før utbygging) men som ikke er utført

Classified: General Business

Alt. 2 – Salg av separate deler av loft til beboere i 5. etg.

Fase 2

Styret anbefaler per dags dato ikke dette alternativet, da sameiet vil ha mindre kontroll over prosessen, samt det vil være utfordrende mtp. eventuelle garantier og etterfølgende vedlikeholdsplikt

Informasjon

- Beboere i 5. etg. vil få mulighet til å kjøpe råloft i 6.etg. og innlemme det i sin egen leilighet
- Dette krever planlegging fra sameiets side, hvor sameiet må påta seg ansvaret for innledende dialog med offentlige myndigheter og sette premissene for alle loftsarealene
- Bl.a. må det utarbeides en lofts-veileder i samarbeid med arkitekt
- Etter utbygging, vil sameiet ha vedlikeholdsansvaret for endrede bygningsdeler som tilhører fellesskapet
- Hvis man ønsker å selge loftet til beboere i 5.etg anbefaler styret sterkt at man bevilger penger til et forprosjekt, for å belyse hvilke muligheter/fallgruver det er ved utbygging.

Fordeler

- Mindre krav enn ved salg til entreprenør, da man utvider eksisterende leiligheter, og ikke bygger om til nye leiligheter

Ulemper

- Vil kreve mye arbeid fra sameiet
- Utfordrende å sikre lik utforming (f.eks. til vinduer)
- Mindre kontroll i forhold til utbygging og usikkert hvordan det blir med garanti på tak, vinduer osv.
- Usikkert om alle beboere i 5.etg. ønsker å kjøpe råloft, hvilket i så fall kan gi lavere gevinst
- Færre potensielle budgivere (kun dem som bor i 5.etg), kan føre til lavere salgsgevinst enn ved salg til entreprenær

Classified: General Business

Alt. 3 – Bygge ut loftet i egen regi

Fase 2

Per dags dato er ikke dette et alternativ som er aktuelt for sameiet

Informasjon

- Dette krever at boligselskapet har nok egenkapital til å bære kostnaden for utbygging før leilighetene blir solgt videre
- Per dags dato er ikke dette et alternativ som er aktuelt for sameiet

Fordeler

- Mulig høyere økonomisk gevinst enn ved alt. 1 og alt 2. Men grunnet sameiets økonomi, er dette ikke et reelt alternativ per dags dato.

Ulemper

- Sameiet har ikke tilstrekkelig kunnskap om loftsutbygging
- Sameiet har ikke økonomi til å bære et slikt prosjekt
- Høy risiko

Classified: General Business

Alt. 4 – Utsette loftsprosjekt på ubestemt tid

Her vil man ikke bruke tid og ressurser på loftsprosjekt i nærmeste fremtid

Fase 2

Informasjon

- Et alternativ er også å ikke selge loftet, eller å utsette prosjektet på ubestemt tid

Fordeler

- Man slipper ulempene (bråk, støy osv) som et loftsprosjekt vil medføre
- Krever ingen oppstartskostnader
- Ingen risiko

Ulemper

- Sameiet går glipp av evt. Salgsgevinst, og får ikke mulighet til å fordele felleskostnader på flere seksjoner

Classified: General Business

Overordnede fordeler og ulemper med et eventuelt loftssalg

Fase 2

Uansett hvilken løsning man går for, er det flere fordeler og ulemper ved et eventuelt loftssalg.

Informasjon

- Styret har siden 2020 jobbet med et potensielt salg av loftet.
- Hvis sameiet ønsker å selge loftet, er det flere ulike måter å gjøre det på, men styret anbefaler sterk at man gjør et forprosjekt innen evt. Salg.

Fordeler v/loftssalg

- Eventuell finansiell gevinst ved salg. Usikkert hvor stor salgsgevinst vil være og den største gevinst er normalt at man får flere å fordele felleskostnadene på. Det er også usikkert hvor mye av loftet som faktisk kan brukes til leiligheter, grunnet piper, skråtak m.m.
- Flere å fordele felleskostnadene på. Etter ferdigstillelse og salg, vil sameiet muligens kunne få inn 750,000-800,000kr mer i årlige felleskostnader (hvis hele loftet selges). Dette tilsvarer en reduksjon av felleskostnader med 10-15% per butikk. NB: Dette er et estimat og **faktiske tall vil kunne være vesentlig lavere** eller høyere enn estimatet

Ulemper v/loftssalg

- Bråk, rot og støv under byggeperiode
- Mer slit/vedlikehold på bygningsmassen, da det er flere beboere
- Mulig økte kommunale avgifter, med tanke på søppel osv
- Man mister loftsboder, og det vil bli omfordeling/ombygging av boder i kjelleren
- Mulige ekstra kostnader for sameiet, ved krav til brann, etasjeskiller, heis osv.
- Taket er nylig renovert, og kan bli kostnader/utfordringer med det etter evt. utbygging.
- Ved forprosjekt (som styret anbefaler hvis man ønsker salg), vil det kreve oppstartskostnader for sameiet

Classified: General Business

Seksjonseiere i Frognerkompleks eierseksjoner

Tilbud ekstern styreleder

VIARLO AS tilbyr med dette ekstern styreleder til sameiet for en periode på inntil ett år.

VIARLO AS fremmer Arne Lodden Vikse, født 30.07.1994 som kandidat til styrevervet. Det vises til vedlagt CV for Arne Lodden Vikse.

Av relevant nøkkelkompetanse trekkes det frem svært god kjennskap til eierseksjonsloven gjennom fem år som styreleder i ulike boligselskap, og lederutdanning og -erfaring fra Forsvaret.

Følgende tjenester er inkludert i tilbudet:

- Styreledelse og ledelse av inntil syv styremøter for perioden.
- Forberedelser før, under og etter styremøte.
- Forberedelser før, under og etter årsmøte.
- Arbeide med saker vedtatt av styret eller årsmøte.
- Ivaretakelse av drift (økonomistyring, dialog med leverandører, kommune etc.).
- Dialog og oppfølging av forretningsfører.
- Svare på henvendelser fra seksjonseiere og leietakere.
- Sørge for arkivering og dokumentasjon av styrets arbeid.
- Ivareta og dokumentere det systematiske arbeid innen helse, miljø og sikkerhet i sameiet.
- Oppdatere hjemmesiden med tidsriktig og korrekt informasjon.

Arbeidet er estimert for inntil 160- ETT HUNDRE OG SEKSTI- timer i løpet av ett år. Arne Lodden Vikse, født 30.07.1994, tilkommer kroner 110 000,- i styregodtgjørelse. Dette utbetales direkte til han.

For administrasjon, utstyr, kompetanseheving av styreleder, formidling etc. Fakturerer VIARLO AS årlig sameiet 8 000,- eks mva.

Dersom styreleder skal brukes til tjenester som klart ligger utenfor det som er skissert i tilbudet må dette bli vedtatt av styret i forkant.

På vegne av VIARLO AS,

Arne Lodden Vikse,
01.mars 2026
Oslo

BYGNINGSCHEFEN
B. J. No. 842
1923
KRISTIANIA

V.L.

Innmeldelse
5 tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus og forretningsgaard

paa Matr.-No. 30 Frognerseien

Indlevert 25de juli 1923 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser~~.

Kristiania den 27 juli 1923

A. Kielland

842/1923

OPMAALINGSCHEFEN
1306/23
KRISTIANIA

Den paatænkte nr. 30 Frognerseien
har 27 m. 80 i utkant mot gjeldende vei.
Grunden er sammenlagt i ugunstig
retning 15,70 m. Den anmeldte bygning
ligger antagelig saa nær til det gjældende
skjøte.

Oslo 28-7-1923.

L. S. Hals
bygn.

842/1923

Oversendt Kria. Sundhedskom.
til Uttalelse.

21/8. 23

H. J. Sparre

Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.08.2026
Kunde: Therese Kobbeltvedt
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537547
Deres ref: 9389995

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 346.

Vi viser til bestilling av 10.08.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 346.

GNR. 212 BNR. 346

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.09.1854.

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

2336 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

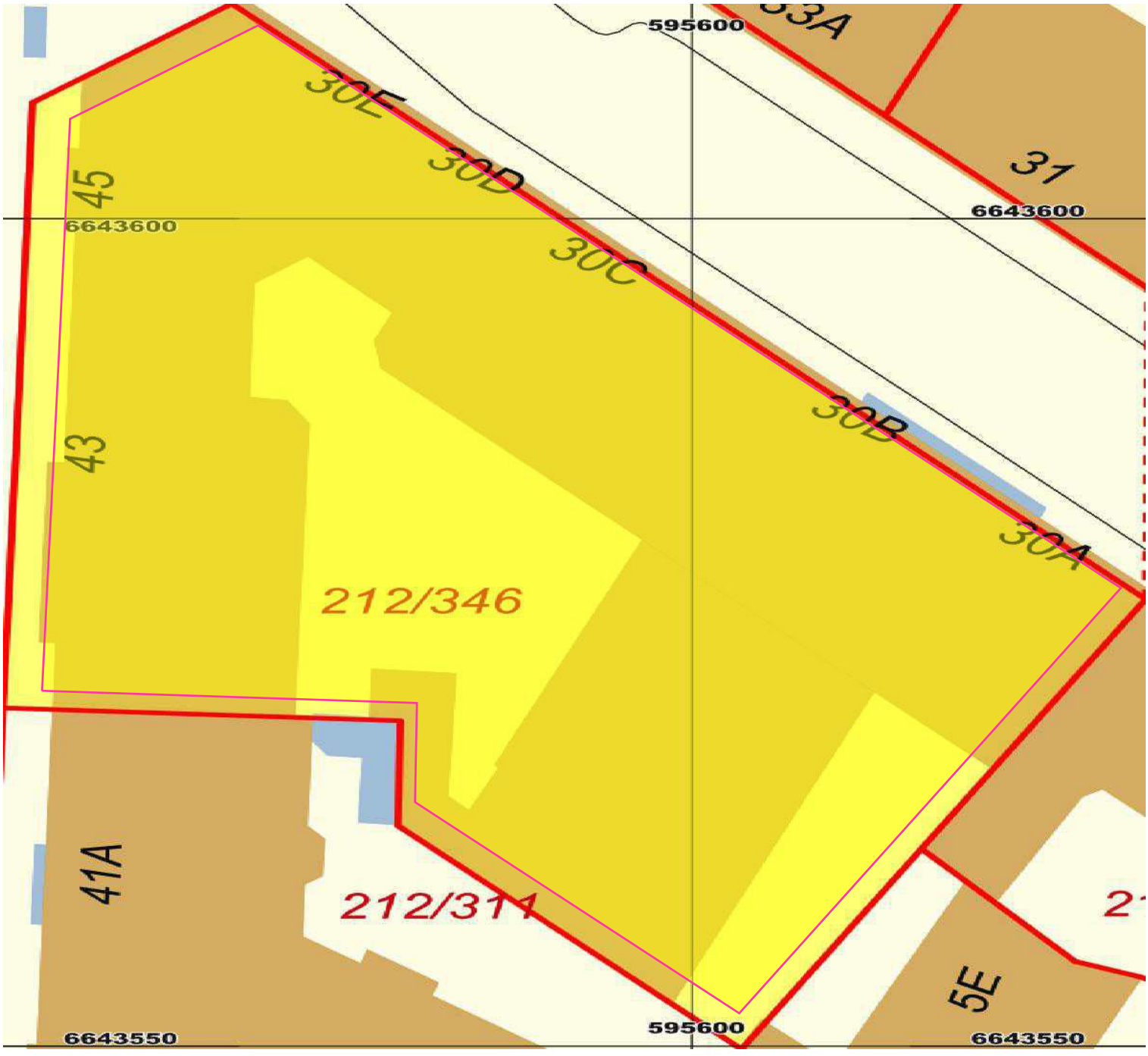
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

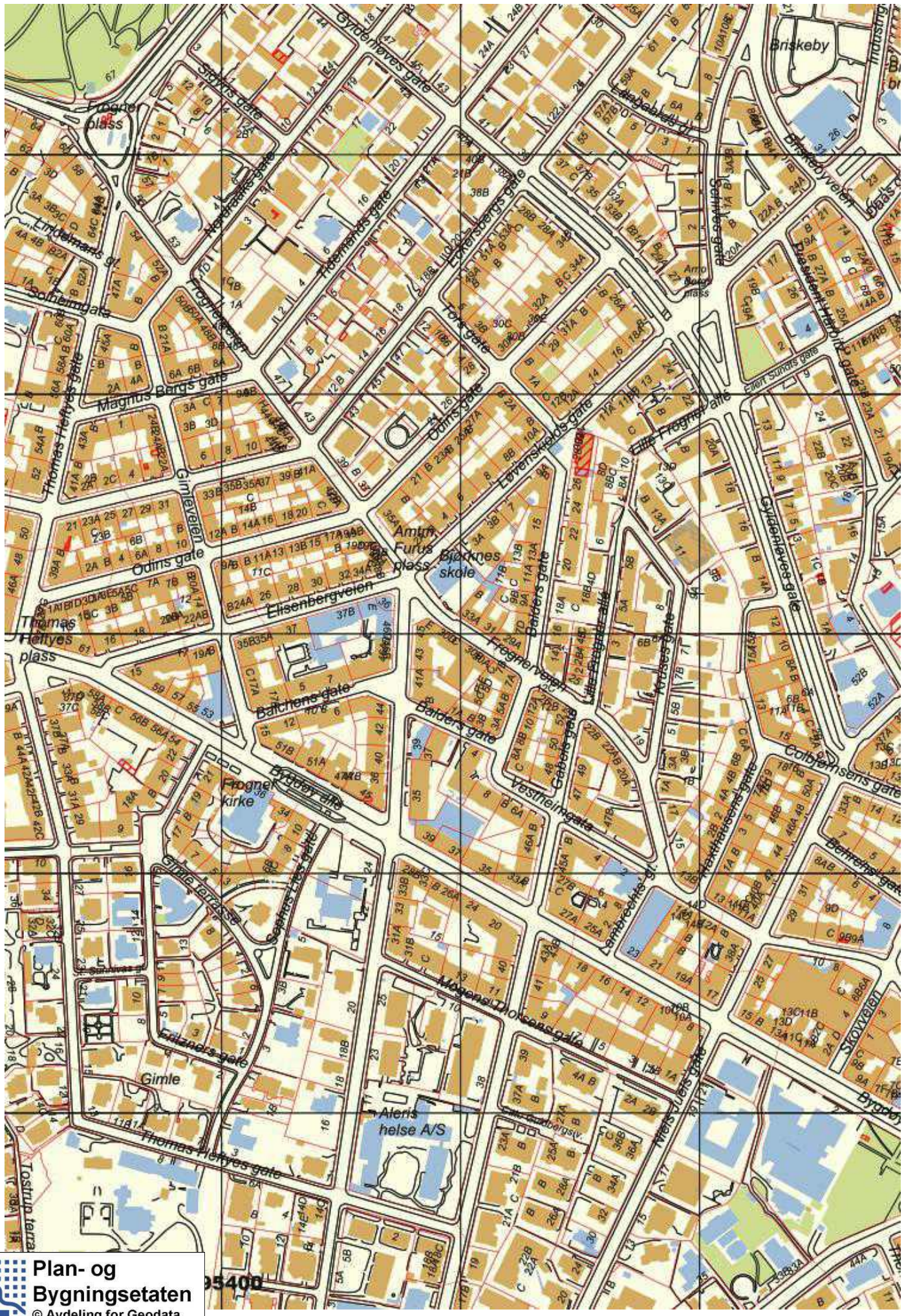
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

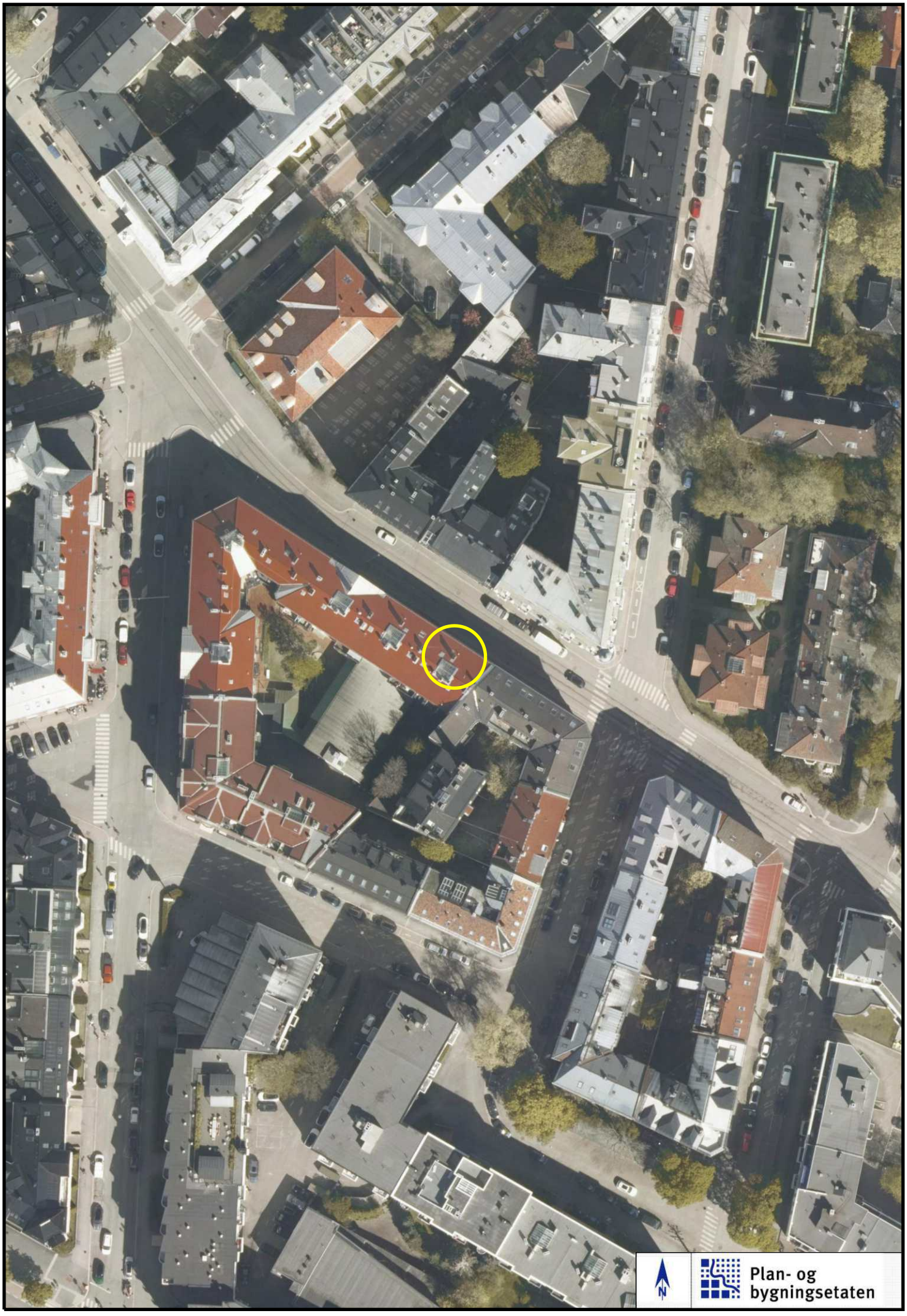
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Frognerveien 30 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 10.08.2026

Oslo

S-4152

Del av Frognerveien 30. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for del av grn.212 bnr.346.

Vedtaksdato: 14.06.2005
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200409470
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200409470

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV FROGNERVEIEN 30, Gnr. 212 bnr. 346

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200409470, datert 07.03.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig og allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale, bevertning m.m.)
- Spesialområde bevaring – allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale m.m.)

§ 3. Byggeområde for bolig og allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale, bevertning m.m.)
Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrense og byggelinje og innenfor byggehøyder vist på plankartet.
Kino, teater, konsertlokale og bevertning m.m. skal ligge i 1. etasje.

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak som gjelder kinolokalet skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket.

§ 4. Spesialområde bevaring – allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale m.m.)
Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak.

Oslo

S-1732

Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5,Skipper gt.31 og 44 til traf.omr.jernbane

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.01.1972

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 197201284

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

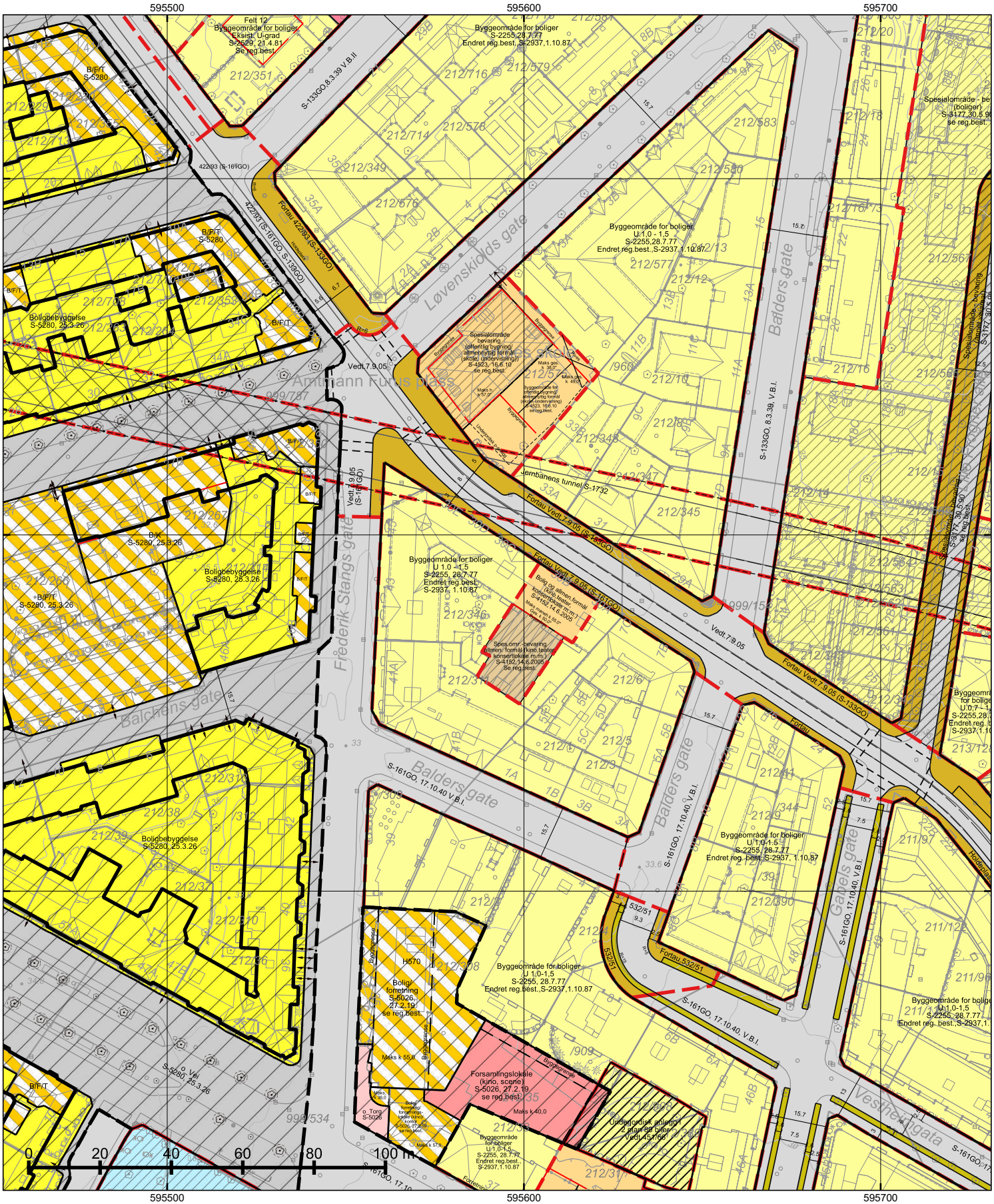
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 284 (Kommuneplan 2015 - Oslomot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

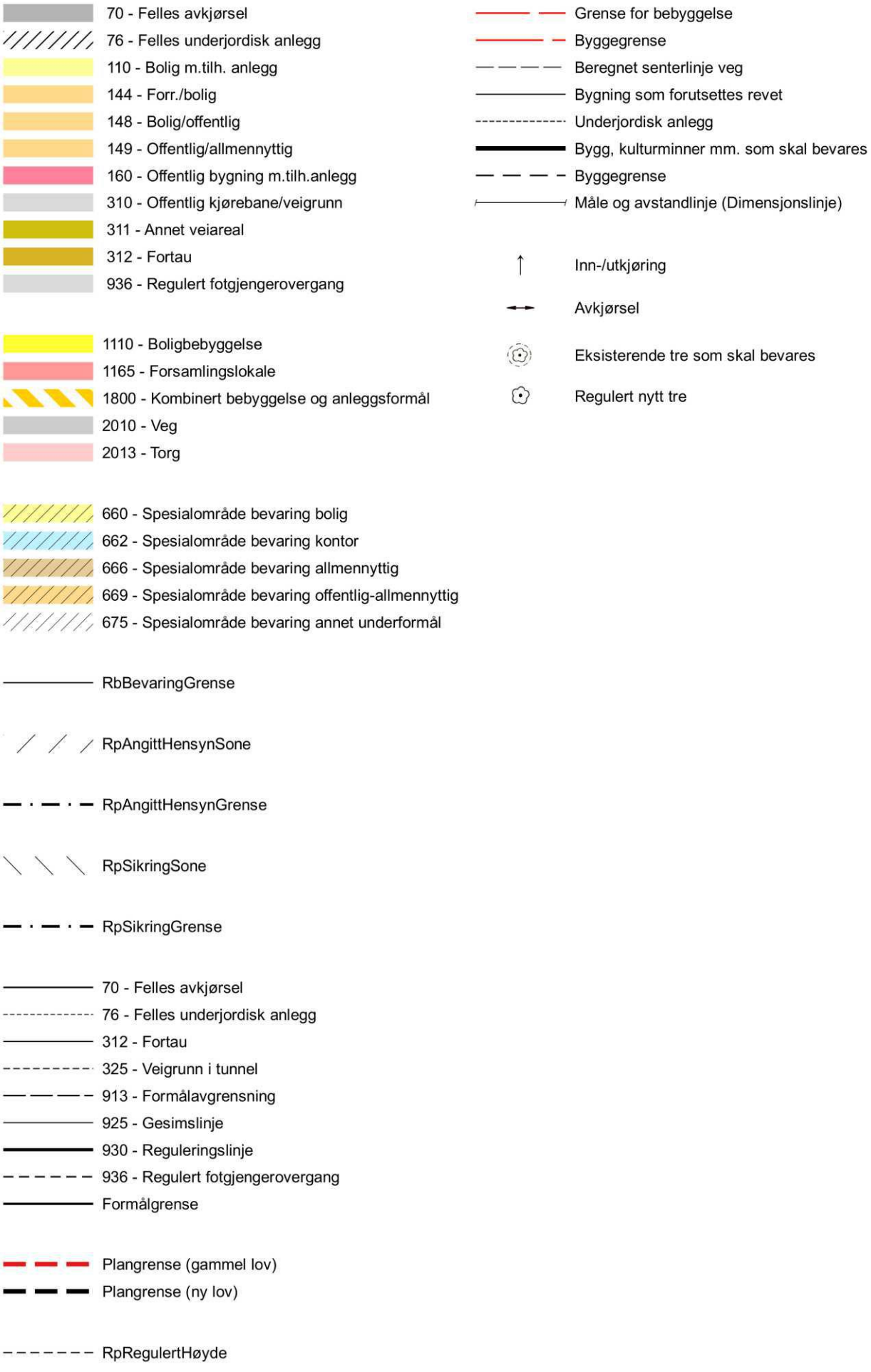
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

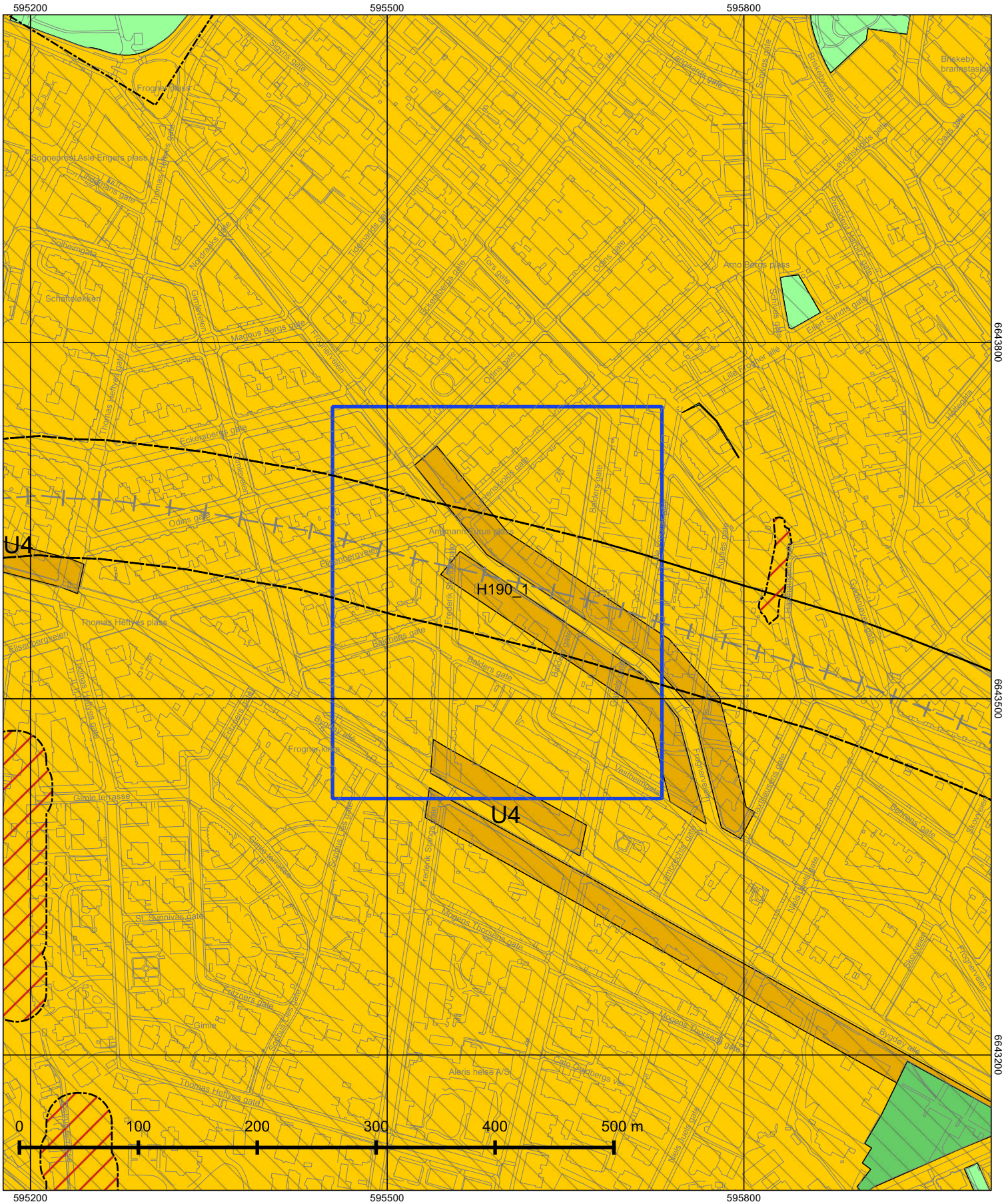
PlottID/Best.nr: 161293/ 86537547
Deres ref.:
Adresse: Frognerveien 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/346

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161293/86537547
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-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Frognerveien 30A

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min 2.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Elisenberg Linje 12N	2 min 0.1 km
Lille Frogner allé Linje 12	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

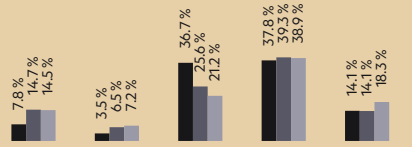
BARNEHAGER

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	5 min 0.4 km
Frogner International Pre-School (3... 48 barn	6 min 0.5 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	3 min
Joker Elisenberg	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	9 min
Uranienborg skole	10 min
SATS Solli plass	9 min
Fresh Fitness Majorstuen	15 min

«Frogner er et deilig sted å bo. Her har man alt rett rundt hjørnet, restauranter, butikker, parker, sjø etc.»

— Sitat fra en lokalkjent

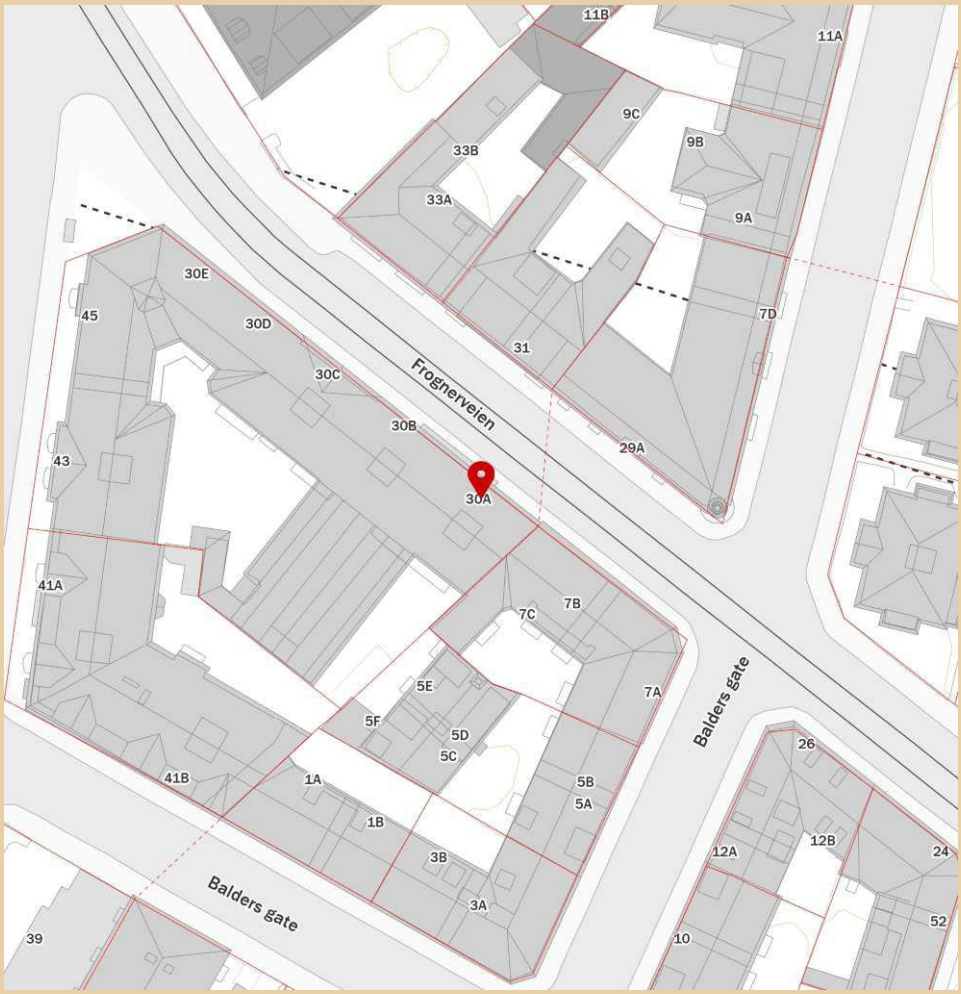
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Frognerveien 30A

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	19 min 1.6 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min 2.7 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.6 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Elisenberg Linje 12N	2 min 0.1 km	
Lille Frogner allé Linje 12	2 min 0.2 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km	

BARNEHAGER

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	5 min 0.4 km	
Frogner International Pre-School (... 48 barn	6 min 0.5 km	
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	3 min	
Joker Elisenberg	3 min	

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	16 min
Apotek 1 Frogner	2 min
Frogner Vinmonopol	2 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	9 min
Uranienborg skole	10 min
SATS Solli plass	9 min
Fresh Fitness Majorstuen	15 min

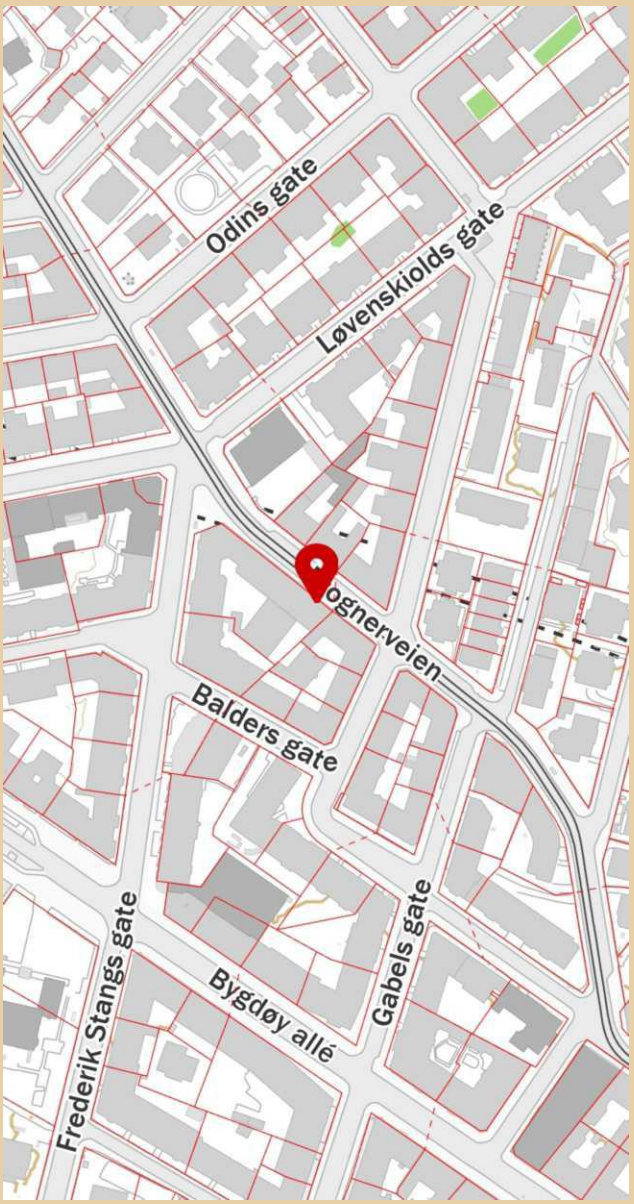
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Frognerveien 30A

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	19 min 1.6 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min 2.7 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.6 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Elisenberg Linje 12N	2 min 0.1 km	
Lille Frogner allé Linje 12	2 min 0.2 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km	

BARNEHAGER

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	5 min 0.4 km	
Frogner International Pre-School (... 48 barn	6 min 0.5 km	
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	3 min	
Joker Elisenberg	3 min	

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	16 min
Apotek 1 Frogner	2 min
Frogner Vinmonopol	2 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	9 min
Uranienborg skole	10 min
SATS Solli plass	9 min
Fresh Fitness Majorstuen	15 min

«Frogner er et deilig sted å bo. Her har man alt rett rundt hjørnet, restauranter, butikker, parker, sjø etc.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

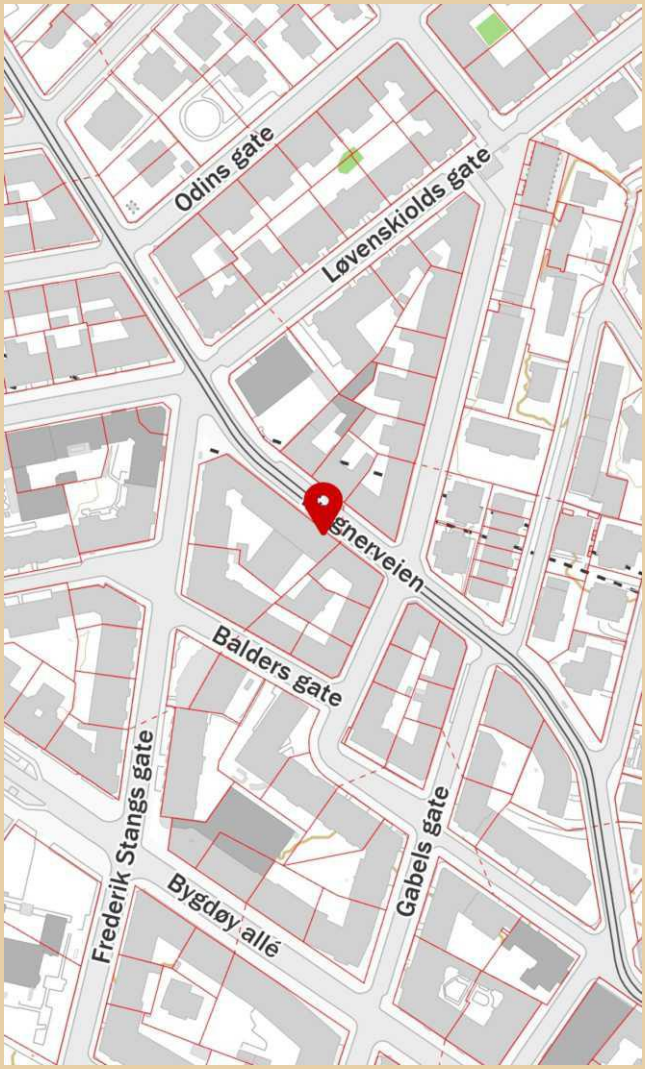
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 30 A, 0263 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 346, Snr. 28, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260424

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 901 09 389

E-post: trond.nordahl.amundsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
