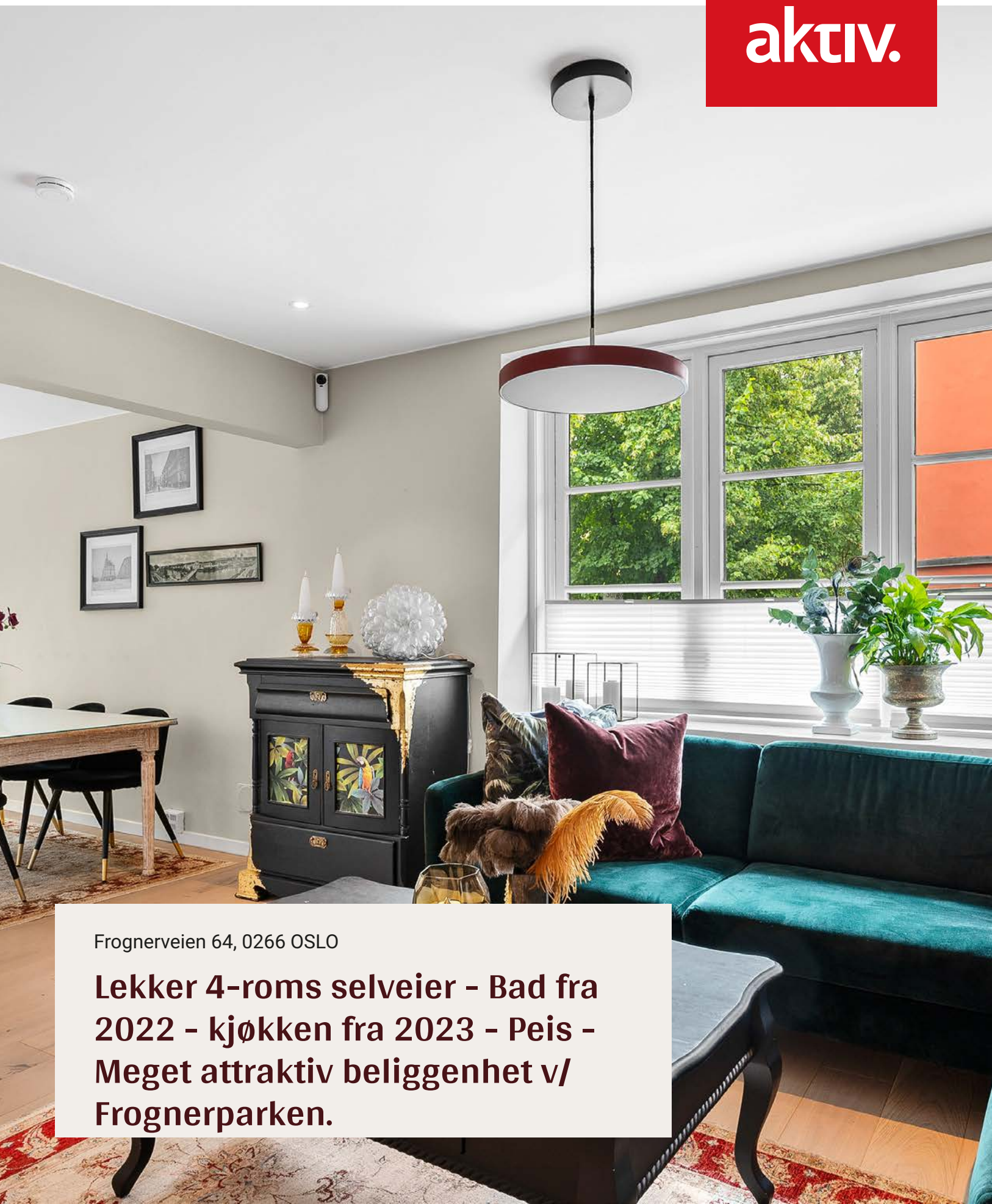


aktiv.



Frognerveien 64, 0266 OSLO

**Lekker 4-roms selveier - Bad fra 2022 - kjøkken fra 2023 - Peis - Meget attraktiv beliggenhet v/ Frognerparken.**



Eiendomsmegler/ Partner

**Tommy Johansson**

**Mobil** 979 82 936

**E-post** tommy.johansson@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien**

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 214 440,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 214 440,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 667,-  
**Selger:** Elmira Toreyhi Grundekjøn  
Ole Tellef Grundekjøn

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1936  
**BRA-i/BRA Total** 77/81 kvm  
**Tomtstr.:** 501.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 212, bnr. 376  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1007240153

# Lekker 4-roms selveier - Bad fra 2022 - kjøkken fra 2023 - Peis - Meget attraktiv beliggenhet v/

Lekker 4 - roms selveierleiligheten med attraktiv beliggenhet på Frogner. Leiligheten har

vært igjennom en omfattende oppussing i 2022/23, alle overflater, nytt kjøkken og nyoppusset bad. Boligen har en god planløsning med gode størrelser på alle rom.

Kort fortalt:

- Lekker 4-roms som har gode lysforhold med store vinduer i tre retninger.
- Høy 1. etg med store vindusflater som gir godt med lys.
- Meget god planløsning med gode størrelser på alle rom.
- Heis i bygget.
- Peis
- Frognerparken som nabo.
- Kort vei til godt kollektivtilbud ved Frogner plass. Trikk og buss.
- Fyring inkl. i fellesutgiftene .
- Gjennomført rørfornyning 23/24 i sameiet.

Velkommen til visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	29
Egenerklæring .....	45
Nabolagsprofil .....	51
Andre vedlegg .....	54
Budskjema .....	124

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 77 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 81 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

Primærrrom

1. etasje: 77 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 77 kvm

Bruksareal BRA-E

1. etasje: 4 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

501.7 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Meget sentral og veletablert boligområde på Frogner - rett ved Frognerparken.

Beliggenheten er attraktiv med alle fasiliteter "rett utenfor døren".

Frogner er et av de mest spennende områdene i Oslo, med et variert tilbud av serveringssteder kombinert med rekreasjons - og friluftsområder.

Kort vei til fine grøntområder og parker, Frognerparken med Frognerbadet.

Vigelandsparken og Oslo Bymuseum ligger rett ved.



For øvrig har man gangavstand til dagligvareforretning, kiosker, kaféer, restauranter og spennende spesialforretninger.  
Handlegatene Bogstadveien og Bygdøy Allé er i gangavstand.  
Nærmeste holdeplass for buss og trikk er på Frogner Plass kun få minutter unna leiligheten.  
Kort sykkeltur til Paradisbukta på Bygdøy.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Martens

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BYGNING GENERELT

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur og frittstående dekker utført i armert betong.

Bærende ytter og innervegger utført med spekket tegl.

Vinduer med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu.

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert og iht gjeldende krav i "forskrift om brannforebygging". Glatt overflate.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse :Se boligmappa.

Arbeid utført av :Se boligmappa.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Se boligmappa

Arbeid utført av Se boligmappa

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

Ja

Beskrivelse: Pusset opp kjøkkenet og en del elektrikerarbeid ble utført. Jeg har dokumentasjon på utført arbeid. Ellers har tidligere eier gjort en del på kjøkkenet og dokumentasjon på utført arbeid er lagret på

Boligmappa.

Tilleggs kommentar:

Det er blitt utført betydelig renovasjonsarbeid og utskifting av alle rør i sameiet nylig.

### **Innhold**

Entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

### **Standard**

Kjøkken fra 2023. Glatte fronter. Kompositt benkeplate. Kompositt plate over kjøkkenbenk.

Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate og kjøl/frys oppvaskmaskin, Stekeovn, mikrobølgeovn(fra 2024)

Komfyrvakt og lekkasjesikring er installert. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad fra 2022. TEK 17 gjeldende ved oppføring av badet.

Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa hvor det bekreftes at våtrommet er oppført iht gjeldende forskrifter.

Vegger: Fliser. Tak: Sparklet og malt gips. Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Vegghengt toalett med innebygd systerne kasse.

Servant på vegghengt servantskap. Dusjdør i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Tilkoblet luftekanal med antatt naturlig oppdriftsventilasjon.

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Mekanisk avttekk på bad og kjøkken. Veggventiler i stue og soverom.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. I garderobe fra 2004 Varmtvannsbereder kjøkken fra 2023.

Vannbåren varme med radiatorer.

Automatsikringer i sikringsskap. I felles gang,

Hovedsikring på 40 amp.

Lokale brannvarslere.

Gulv: Enstavs parkett. Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.

Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Tg2:

Utvendig > Vinduer:

Normal slitasje grunnet alder og bruk

Innvendig > Overflater:

Stedvis noe svikt i gulv gang/entre.

Radon :

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

Kjøkkenet > 1 > Stue/Kjøkkenet > Avtrekk:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Merk radiator kjøkken av nyere dato.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkeing, sone A.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

### **Polisenummer**

3168550

### **Diverse**

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vegg mellom stue og opprinnelig soverom er fjernet, og rommet er idag integrert i stue og fungerer som kjøkken.
- Opprinnelig kjøkken fungerer idag som soverom.

### Rørfornyning

Prosjektet er svært omfattende og det har vært behov for tett oppfølging av leverandør, eiere og leietakere. Det ble i 2022 avdekket at tilstanden på rørene er svært kritisk. I følge leverandør Olimb er det sannsynlig at en større skade ville ha skjedd innen to år, med påfølgende langt mer omfattende arbeider enn hva prosjektet har omfattet vinter-vår 2024.

Prosjektet er i slutfasen og styret vil redegjøre for status på årsmøtet så langt det lar seg

gjøre:

1. Økonomi: Det har blitt hentet inn 2 millioner kroner fra seksjonseierne til å dekke estimerte felleskostnader.
  2. Å beholde inngående vann innebar en risiko for skader/forsinkelser, men var en forutsetning for at beboerne skulle kunne fortsette å bo i gården.
  3. Provisorisk bad i kjeller har vært en viktig forutsetning for at beboere har kunnet bo i leilighetene
  4. Alle som bor i gården, både eiere og leietakere, har anstrengt seg og gjort sitt ytterste for å få prosjektet gjennomført. Det er oppdaget kun ett tilfelle av uheldig bruk av vann.
  5. Det har vært belastende for beboerne å være uten avløp i flere uker. Noen beboere har valgt å bo andre steder.
  6. Skader i forbindelse med arbeidet: er større skade på gulv i leilighet før oppstart av prosjektet som følge av en foring som ikke ble skrudd igjen. Olimb har utbedret skaden og følgeskadene.
- Videre er det meldt om et knukket toalettlokk og noen malingsavskall på dør/listverk. Dette vil bli tatt opp med Olimb avslutningsvis.
7. Rør i 6 etasje ble gjort utilgjengelig i forbindelse med utbygging av loftet noen år tilbake. Hvor rørene går i 6 etasje er dessverre heller ikke dokumentert. Dette medførte store negative konsekvenser for beboerne i 5 etasje hvor 3 seksjoner har måttet flytte ut da leilighetene har vært totalt ubeboelige på grunn av arbeid i leilighetene i 4 uker. De involverte vil bli kompensert for belastning ut over det andre beboere har hatt.
- Vedlegg 1 19 av 23 Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap 2023.pdf  
13 Sameiet Frognerveien 64
8. Tre seksjonseiere har fått sterk anmodning fra styret om å skifte gamle varmvannstanker på grunn av høy risiko for skade på egen og andres seksjon.

Anmodningen er etterkommet.

9. Erfaring med kvalitet på utført arbeid så langt: Rørene viste seg å være enda mer gjengrodd enn først antatt. Dette har medført at ikke alle rør er fullstendig fornyet med strømper slik planen var. Olimb er bedt om totalrapport når arbeidet er avsluttet. Seksjonseiere det gjelder vil bli orientert.

10. Styret har hatt tett oppfølging av prosjektet og har hatt daglig oppfølging av leverandører, seksjonseiere og leietakere fra desember til mai. Det har ikke vært benyttet ekstern prosjektbistand. Styret vil bli kompensert med kr 50 000,- for ekstra arbeider.

## Energi

### Oppvarming

Vannbåren varme med radiatorer  
Ildsted i stue  
Varmekabler i gulv bad

### Energikarakter

G

### Energifarge

Grønn

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 000 000

### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i Oslo kommune, . Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 505 581

### Formuesverdi primær år

2022



**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 721 209

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Boenheten****Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 667

**Sameiet****Sameienavn**

Sameiet Frognerveien 64

**Organisasjonsnummer**

992114991

**Om sameiet****Styremøter**

Styret holdt sitt første møte etter årsmøtet 19.juni 2023. Det har i alt vært gjennomført 11

styremøter. I tillegg har det vært behandling av enkeltsaker epost/tlf når det har hastet. Styret har i perioden vektlagt å sikre at avtaler, møter etc tilfredsstillt krav til skriftlighet og

arkivering da dette var mangelfullt. Det har også vært ambisjon om å øke kvaliteten på tjenestene sameiet bruker (vaktmester, vask, forretningsfører). Videre har det vært ambisjon om å øke trivsel blant beboere med dugnader og bevissthet rundt bokvalitet ved

å øke renhold og hurtig utføring av mindre mangler.

Vedlegg 1 7 av 23 Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap 2023.pdf

2 Sameiet Frognerveien 64

Det har ikke blitt arrangert dugnader i perioden.

Styret ble av forrige årsmøte bedt om å ta initiativ til å utrede balkonger. Styret fulgte opp

saken og utarbeidet utkast til mandat for utredningen for å belyse ønsket omfang, avklare

interesse og konsekvenser for samtlige seksjoner. Styret har ikke prioritert å selv utføre

utredningen, men ba seksjonseiere med antatt stor interesse i saken om videre oppfølging. Det har ikke vært kapasitet til å følge opp saken videre. Med mindre saken kommer opp igjen følges den ikke opp av styret i neste periode.

Styret har i perioden vektlagt å gjennomføre Rørfornyingsprosjektet – se egen omtale.

a) Økning av felleskostnader

Styret vedtok å øke husleien med 5% i desember 2023. Dette skyldes generell prisøkning.

b) Vaktmester

Det ble i 2023 etablert et ansettelsesforhold med vaktmester i gården. Ordningen var en forsøksordning og skulle revideres. Styret har funnet at det ikke er naturlig for et så lite sameie å ha et ansettelsesforhold. Styret har derfor besluttet å avvikle ansettelsesforholdet med virkning fra 30.juni 2024. Styret arbeider med ny løsning for vaktmesterordning med innleide ressurser.

c) Vasketjeneste

Avtalen med Fortinnn innebærer ukentlig rengjøring av hovedtrapp med repo og gelender, tilsvarende for baktrapp 1 etg og kjeller, samt vask av heis. Månedlig rengjøring av øvrig areale i baktrapp, postkasse, vinduskarmer, hoveddør, samt utskiftning av matter. Styret mener avtalen fungerer bra.

d) Heis

Heisen er godkjent frem til 2025. Det har ikke vært driftsstans i perioden. Det har nylig vært ett tilfelle av utløsning av alarm. Styret undersøker saken nærmere og vil vurdere tiltak.

e) Gjerde

Det er anlagt gjerde mot gaten. Gjerdet ble dessverre skadet i vinter. Skaden vil bli utbedret.

f) Radiatorer

Det er meldt om at noen radiatorer er nesten helt kalde. Det er også stor forskjell på temperaturen på inngående og utgående vann i fjernvarmeanlegget. Dette kan tyde på en feil innstilling. Styret vil følge opp saken når anlegget stenges for sesongen. De med kalde radiatorer bes melde ifra.

g) Brann

Det har ikke vært utløst brannalarm i perioden. Det tas sikte på en brannøvelse i løpet av neste periode. Utplassering av røykvarslere vil bli vurdert.

h) Etablering av sykkelbod

Etablering av sykkelbod i vaskekjelleren er satt på vent i forbindelse med rørfornyingen.

Styret vil følge opp saken videre.

i) Ro og orden

Vedlegg 1 8 av 23 Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap 2023.pdf

3 Sameiet Frognerveien 64

I 2023 var det mye uro fra to seksjoner. Den ene saken løste seg ved at seksjonen ble

solgt. Den andre saken løste seg ved at leietaker ble sagt opp.

#### j) Felles dører – nøkkelbrikker

I perioden er det anskaffet ny løsning for å produsere brikker til dører til fellesområder. Seksjonseiere som leier ut skal ha kontroll på hvilke nummer som leveres ut, og at de blir

levert tilbake, eventuelt blir nullstilt de som mangler. Tap av nøkler må meldes til styret.

#### k) Plikt til å melde ifra om utleie

Per i dag er 16 av 26 enheter utleid. Styret mener dette er en relativt høy andel og det skaper en del utfordringer for sameiet for eksempel fordi noe informasjon må gå fra eiere

til leietakere, mens annen informasjon er uavhengig av eierforhold.

I henhold til husordensreglene skal seksjonseier melde ifra om utleieforhold.

Leietakere

skal meldes inn med navn, telefonnummer og epostadresse. Styret må ha mulighet til å

kontakte leietakere. Dette må også leietakerne være inneforstått med. Eier er ansvarlig for

å vedlikeholde informasjon i VIBBO. Eier er også ansvarlig for å holde oversikt over hvilke

fellesnøkler som leveres videre til utleier.

#### l) Skader på rør

I forrige årsrapport ble det rapportert om 3 skader på rør, både inngående vann og avløpsrør. Det er ikke rapportert om skader på rør i perioden 2023-24. Etter gjennomført

renovering av avløpsrør er det en restrisiko for skader enkelte steder som ikke har latt seg

utbedre med rørfornyning. Disse potensielle skadestedene skal tydeliggjøres overfor de seksjonseierne som er berørt, slik at det kan følges opp videre. Det er fremdeles risiko for

at inngående rør kan sprekke da inngående vannrør er fra gårdens byggetid 1936.

#### m) Sjøppelhåndtering – hensatte gjenstander

Det er en utfordring for sameiet at beboere hensetter møbler og annet som de ønsker å

kvitte seg med i fellesarealer og ved søppelkassene. Styret henstiller beboerne til selv å

kvitte seg med eget avfall. De som driver utleie bes presisere dette overfor leietakere.

#### n) Rørfornyning

Prosjektet er svært omfattende og det har vært behov for tett oppfølging av leverandør, eiere og leietakere. I 2022 ble det avdekket at tilstanden på rørene er svært kritisk. På årsmøtet i juni 2023 ble det vedtatt at det skulle iverksettes rørfornyning. - Se egen omtale

senere i dokumentet.

**Regnskap/budsjett**

Driftsinntekter for 2023 var kr 1 222 296,-  
Driftskostnader for 2023 var kr 1 284 064,-  
Årsresultat for 2023 var kr - 42 633,-

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 212, bruksnummer 376, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/212/376/3:

29.09.1923 - Dokumentnr: 993600 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1926 - Dokumentnr: 912397 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1934 - Dokumentnr: 910571 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1935 - Dokumentnr: 990670 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2018 - Dokumentnr: 996406 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:375  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1996 - Dokumentnr: 766 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 92/1542

25.08.2015 - Dokumentnr: 768202 - Resek/tilleggssek  
Endret seksjon:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 92/1542

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1937 for våningshus.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig

#### **Regulerings og arealplaner**

Regulert til byggeområde for boliger. Se vedlagt reguleringskart.  
Grenser til fortau. s-3831, Fellesavkjørsel, offentlig kjørebane, Spesialområde for bevaring(friområdet) og Kollektivfelt.

Byggesaker:

Frognerveien 64 - Legge avløpsrør fra 1. etasje til kjeller. (denne leiligheten)  
Thomas Heftyes gate - Stoppested Frogner plass - Oppføring av leskur - ID 149

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for



forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 000 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

200 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 000 000,00))

214 440,- (Omkostninger totalt)

8 214 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 214 440

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 6990,- og visninger kr 3 490,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 96 000,-.

### **Oppdragsansvarlig**

Tommy Johansson  
Eiendomsmegler/ Partner  
[tommy.johansson@aktiv.no](mailto:tommy.johansson@aktiv.no)  
Tlf: 979 82 936

Henrik Ernesto Øygarden  
Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner  
[henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no](mailto:henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no)  
Tlf: 480 95 859

**Ansvarlig megler**

Tommy Johansson

Eiendomsmegler/ Partner

tommy.johansson@aktiv.no

Tlf: 979 82 936

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

28.08.2024

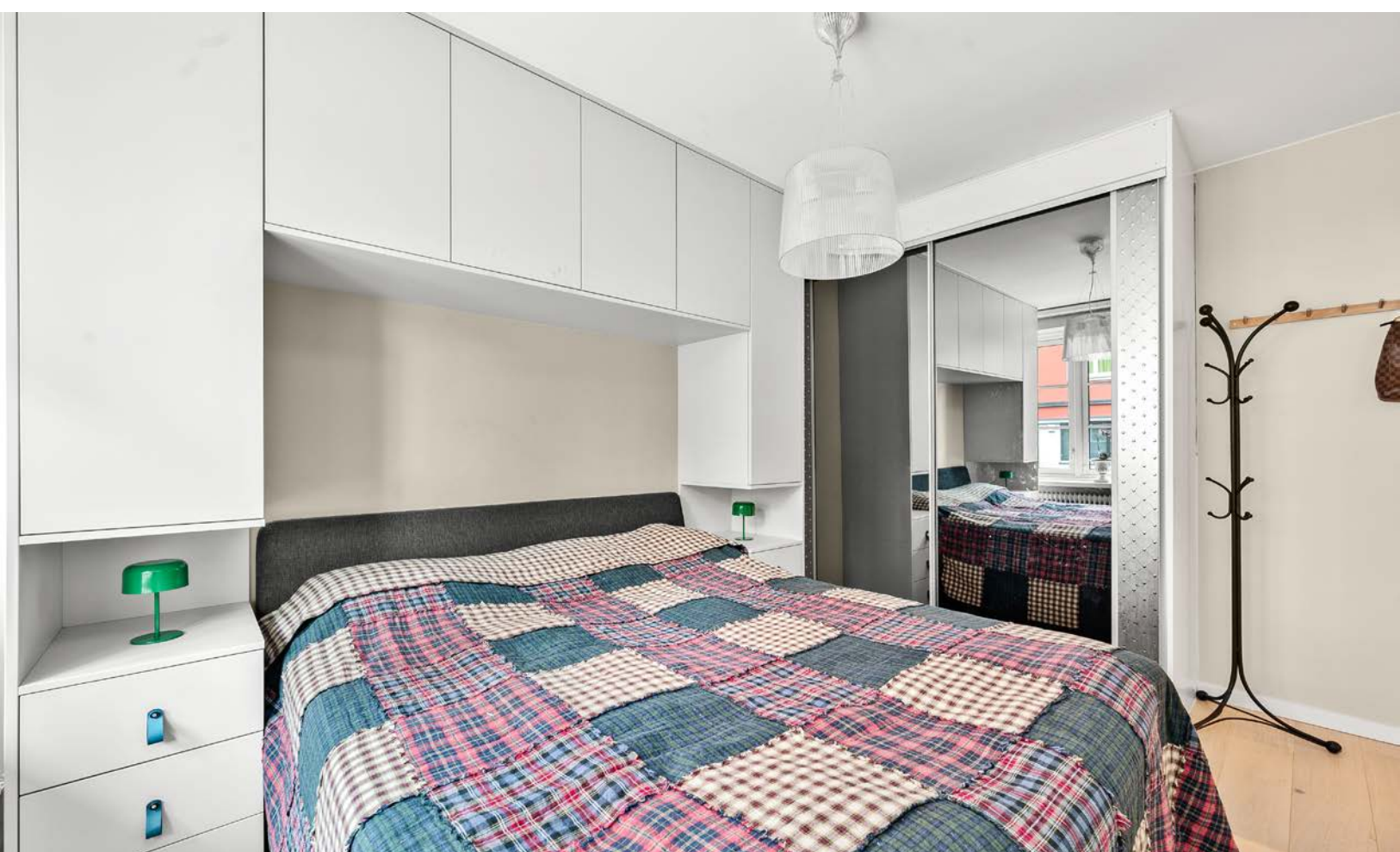






























P  
09 -20  
(09 -20)  
mot avgift

Parkering  
mot avgift



# Vedlegg

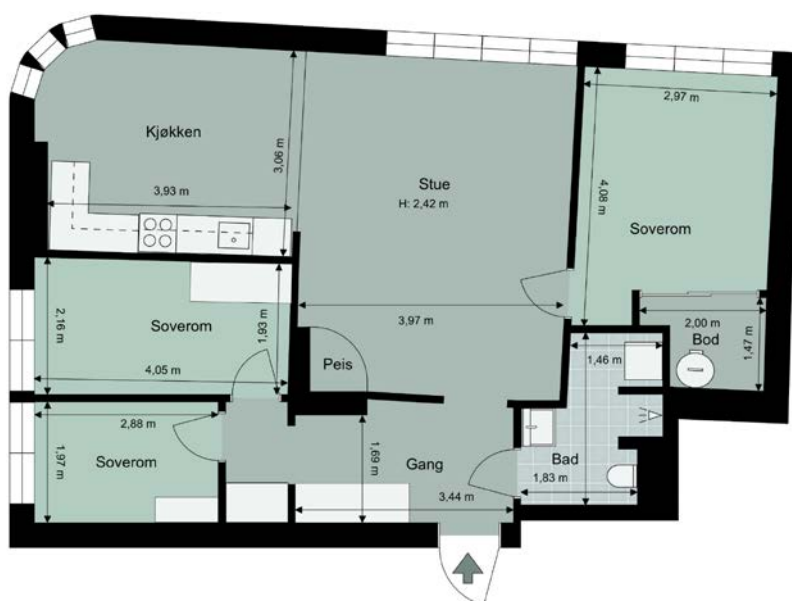
# Tilstandsrapport

📍 Frognerveien 64, 0266 OSLO

📄 OSLO kommune

# gnr. 212, bnr. 376, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.08.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 14146-1704

Referansenummer: ME6414

Autorisert foretak: Martens Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

[www.martenstakst.no](http://www.martenstakst.no)



### Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

[daniel@martenstakst.no](mailto:daniel@martenstakst.no)

940 03 908



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu.

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert og iht gjeldende krav i "forskrift om brannforebygging". Glatt overflate.

### BYGNING GENERELT

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur og frittstående dekker utført i armert betong. Bærende ytter og innervegger utført med spekket tegl.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Enstavs parkett. Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Frittstående dekker utført i armert betong.

Mursteinspipe. Åpen ildsted i stue.

Lette formpressede dører med bikubekjerne av papp.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2022. TEK 17 gjeldende ved oppføring av badet. Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa hvor det bekreftes at våtrommet er oppført iht gjeldende forskrifter.

Vegger: Fliser. Tak: Sparklet og malt gips. Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone.

Vegghengt toalett med innebygd susterne kasse.

Servant på vegghengt servantskap. Dusjdør i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Tilkoblet luftekanal med antatt naturlig oppdriftsventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2023. Glatte fronter. Kompositt benkeplate. Kompositt plate over kjøkkenbenk.

Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp (2018) i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og kjøl/frys (ikke fra 2023j. Komfyrvakt og lekkasjesikring er innstallert.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Mekanisk avttakk på bad og kjøkken. Veggventiler i stue og soverom.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. I garderobe.

Fra 2004

Varmtvannsbereder kjøkken. Fra 2023.

Vannbåren varme med radiatorer.

Automatsikringer i sikringsenskap. I felles gang,

Hovedsikring på 40 amp.

Lokale brannvarslere.

### OPPVARMING

Vannbåren varme med radiatorer

Ildsted i stue

Varmekabler i gulv bad

### BOD

Bod i kjeller på 4,2 m2

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

Vegg mellom stue og opprinnelig soverom er fjernet, og rommet er idag integrert i stue og fungerer som kjøkken. Opprinnelig kjøkken fungerer idag som soverom.

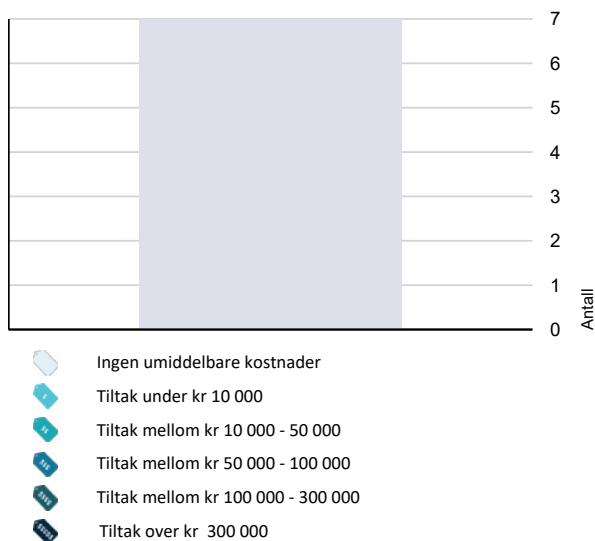
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 > Stue/Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1936

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Hele leiligheten pusset opp i 2022. Nytt kjøkken i 2023.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass i treramme av gran eller furu.

Årstell: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal slitasje grunnet alder og bruk

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold. Smøre bevegelige deler. Jevnlig overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Dører

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert og iht gjeldende krav i "forskrift om brannforebygging". Glatt overflate. Dørblad butter såvidt i karm

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Enstavs parkett. Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Årstell: 2022 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe svikt i gulv gang/entre.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Frittstående dekker utført i armert betong.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen ligger i et område med lave til moderate radonverdier. Det er antatt normale verdier. Styret har muligens mer informasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Åpen ildsted i stue.

Normalt godt trekk iflg forrige eier. Ikke vært i bruk av dagens eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 1 Innvendige dører

Lette formpressede dører med bikubekjerne av papp.

Årstell: 2022 Kilde: Eier

## VÅTROM

### 1 > BAD

### Generell

# Tilstandsrapport

Bad fra 2022. TEK 17 gjeldende ved oppføring av badet. Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa hvor det bekreftes at våtrommet er oppført iht gjeldende forskrifter.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

## 1 > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Tak: Sparklet og malt gips.

Årstall: 2022

## 1 > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Årstall: 2022

## 1 > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Iflg dokumentasjon på boligmappa.no er det benyttet smøremembran på gulv og vegger, samt våtromsplater på vegger.

Årstall: 2022



## 1 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd systerne kasse. Det er benyttet systerne med sealing bag iflg dok på boligmappa.no. Merk forøvrig etablert drensspalte underside systernekasse. Servant på vegghengt servantskap. Dusjdør i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000

## 1 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilkoblet luftekanal med antatt naturlig oppdriftsventilasjon. Løsningen forutsettes godkjent av styret. Innstallasjonen kan skape ubalanse i det naturlige avtrekket for andre enheter tilkoblet denne.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

## 1 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og innstallasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindindsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Det er forøvrig utført fuktøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TGO grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

## KJØKKEN

## 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2023. Glatte fronter. Kompositt benkeplate. Kompositt plate over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer med innfelt platetopp (2018) i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og kjøøl/frys (ikke fra 2023). Komfyrvakt og lekkasjesikring er innstallert.

Det bemerkes at vann og avløp er ført gjennom etasjeskiller og til kjeller. Forholdet er byggemeldt og godkjent. Tillatelse til tiltak datert 23.05.2024.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

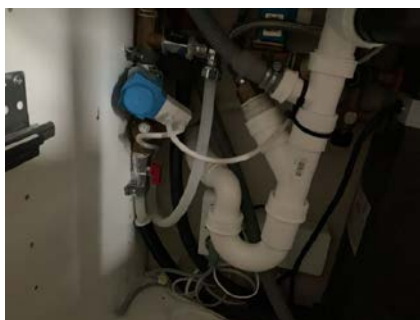
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

I baderom: Plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekraner. Betjener vann bad.

Egen vanntilførsel kjøkken. Stoppekraner i kjøkkenskap. Tilkoblet trykkbereder. Dva lokal bereder for kjøkken. Rør i rørsystem i kjøkken. Vannrør ført gjennom etasjeskiller til kjeller.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Faktura e.l



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Merk avløp kjøkken ført gjennom etasjeskiller i forbindelse med flytting av kjøkken fra dagens soverom. F

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Faktura e.l

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avttekk på bad og kjøkken. Veggventiler i stue og soverom.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter. I garderobe. Fra 2018.????sjekk

Trykkbereder i kjøkkenskap. Fra 2023 Se. ilder på mobil

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



### TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Merk radiator kjøkken av nyere dato.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringskap. I felles gang, Hovedsikring på 40 amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ikke kjent (iflg eier)**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja (iflg eier)**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

# Tilstandsrapport

**Ja** Viser til selgers egenerklæringsskjema med samsvarserklæring og dokumentasjon el arbeider. Alt av dok foreligger på boligmappe.no iflg eier.

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei (iflg eier)**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei (iflg eier)**

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

**Nei (iflg eier)**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.

## Generell kommentar

MERK: Undertegnede er ikke faglært elektriker. Vedrørende helhetsvurdering av det elektriske anlegget kan det være forhold undertegnede ikke har kompetanse til oppdage. Ved et eventuelt el tilsyn vil det derfor kunne bli oppdaget forhold som ikke er nevnt i denne rapporten. Overordnet vurdering anbefales derfor utført av faglært.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**TG 0** Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Lokale brannvarslere.

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

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1	77			77	
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1	Stue/Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Entré , Garderobe , Bad , Bod , Soverom 3		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Mer skap/garderobe i hovedsoverom er medtatt som p-rom grunnet avtagbare skyvedører i front, dvs at arealet kan integreres i soverom uten inngrep i konstruksjonen. Arealet er inntegnet som skap på opprinnelige tegninger.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Vegg mellom stue og opprinnelig soverom er fjernet, og rommet er idag integrert i stue og fungerer som kjøkken. Opprinnelig kjøkken fungerer idag som soverom.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Pusset opp i 2022.

Nytt kjøkken i 2023. Det er utført inngrep i brannskille i etasjeskiller mot naboenhet i forbindelse med flytting av kjøkken.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Elmira Toreyhi Grundekjøn	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	376		3	502 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Frognerveien 64

### Hjemmelshaver

Elmira Toreyhi Grundekjøn og Ole Tellef Grundekjøn

### Kommentar

### Boligselskap

Sameiet Frognerveien 64

### Forretningsfører

SK Eiendom AS v/Frank Kjærnes

### Organisasjonsnr

992114991

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

### Tilknytning vann

Private stikkledninger til offentlig nett

### Tilknytning avløp

Private stikkledning til offentlig nett Private stikkledning til offentlig nett

### Regulering

Området er regulert til bolig- og næringsformål.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 800 000	2017

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ME6414>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007240153	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ole Tellef Grundekjøn	Elmira Toreyhi Grundekjøn
<b>Gateadresse</b>	
Frognerveien 64	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0266
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Ole Tellef Grundekjøn
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007240153

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se boligmappa
Arbeid utført av	Se boligmappa

Filer

- [310 Waterguard smartstopp.pdf](#) [310 TECE SisternerSealingbag.pdf](#) [310 Smartline avløpsrør.pdf](#)  
[310 Roth Rør i rør tappevannsystem.pdf](#) [310 K-sluk.pdf](#) [310 CIM Kuleventil 11CR.pdf](#)  
[FDV Bad Frognerveien 64 S3.pdf](#) [Faktura 1b rehab bad.pdf](#) [Faktura 2 rehab bad.pdf](#) [Faktura 1 rehab bad.pdf](#)  
[Jotun -våtromsparkling.pdf](#) [Flislim 8010 combi\\_.pdf](#) [Baderoms støp .pdf](#) [BAC-Board- Basic Plater.pdf](#)  
[Ardex membran 8+9 to komponent gulv .pdf](#) [Varmekabel 5kvm bad.pdf](#) [5S Samsvarserklæring Elfag.pdf](#)  
[FDV-Frognerveien 64.pdf](#) [5S Samsvarserklæring.pdf](#) [Varmekabel 5kvm.pdf](#)

2.1 Bie tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Se boligmappa
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Se boligmappa
-------------	---------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se boligmappa
Arbeid utført av	Se boligmappa

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

Document reference: 1007240153

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Pusset opp kjøkkenet og en del elektrikerarbeid ble utført. Jeg har dokumentasjon på utført arbeid. Ellers har tidligere eier gjort en del på kjøkkenei og dokumentasjon på utført arbeid er lagret på Boligmappa.

Filer

[Frognerveien 64, 0266 Oslo sluttbudsjett Hako.pdf](#)

[Faktura 10699 TR Vann og Varme.pdf](#)

[Samsvarserklæring Frognerveien 64.pdf](#)

[Elektrikker kjøkken.pdf](#)

[Kjøkken Faktura-6932 Montera.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1007240153

## Tilleggs kommentar

Det er blitt utført betydelig renovasjonsarbeid og utskifting av alle rør i sameiet nylig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Grundekjøn	e25852e619de8bd485dd64 13579e530950b4755c	22.08.2024 10:18:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elmira Grundekjøn	a05d5cee94cfa390c4cf0ae a6f403e0c17fa83cd	20.08.2024 10:11:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240153

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Frognerveien 64

Nabolaget Frogner - vurdert av 392 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

🚊 Frogner plass Linje 12	1 min 🚶 0.1 km
🚊 Frogner plass Linje 12N, 20	2 min 🚶 0.1 km
🚇 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 🚶 1.2 km
🚊 Skøyen stasjon Totalt 8 ulike linjer	20 min 🚶 1.7 km
🚊 Oslo S Totalt 19 ulike linjer	10 min 🚶 4.1 km

## Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 750 elever, 41 klasser	13 min 🚶 1 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 700 elever, 37 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 849 elever, 47 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 590 elever, 31 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Wang Toppidrett 18 klasser	20 min 🚶 1.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

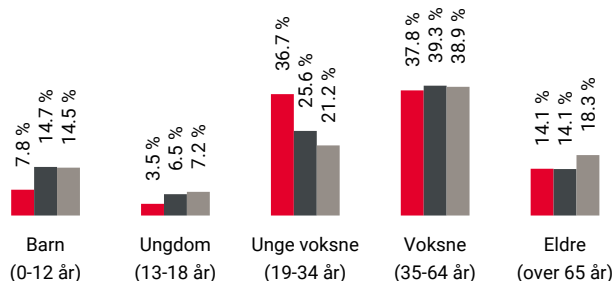
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Fredrikke barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 🚶 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 🚶 0.3 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 26 barn	4 min 🚶 0.4 km

## Dagligvare

Kiwi Frognerveien	2 min 🚶
Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	5 min 🚶 0.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



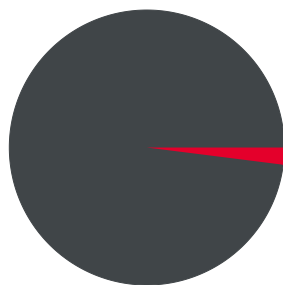
### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

🏸 Frognerparken Tennisanlegg	6 min 🚶
Tennis	0.5 km
🏈 Frogner stadion	7 min 🚶
Fotball, friidrett	0.6 km
🏊 SATS Colosseum	11 min 🚶
🏊 Artesia Trening	13 min 🚶

## Boligmasse



■ 2% enebolig  
■ 98% blokk

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

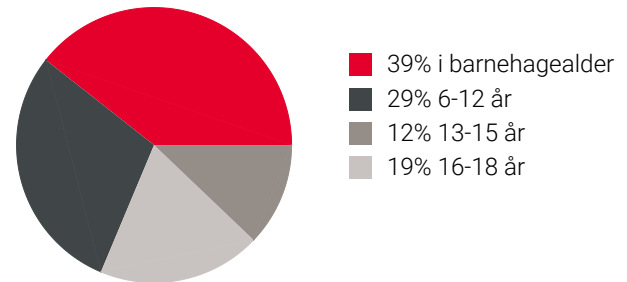
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 Valkyrien	15 min 🚶
🏪 Apotek 1 Frogner	6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 56%

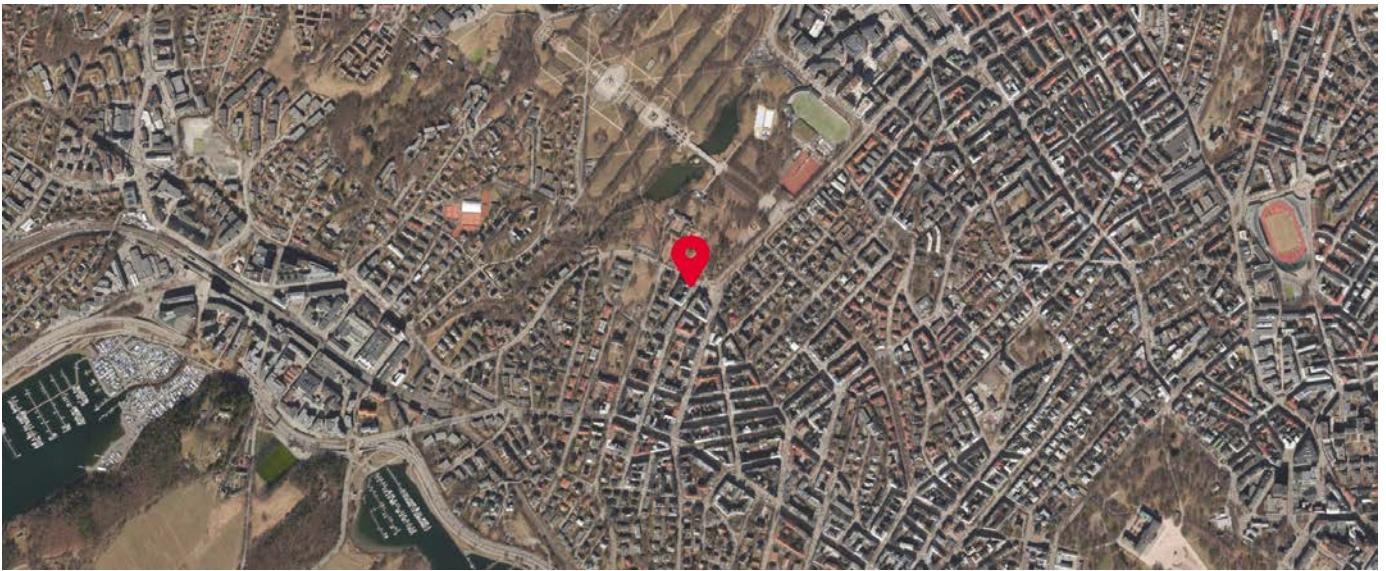
■ Frogner  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Aktiv avd. Frogner v/Tommy Johansson  
Frognerveien 22, 0263 OSLO  
E-post: tommy.johansson@aktiv.no

7982490

1893/3 13.08.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.08.2024.

**Boligselskap:** 1893, Sameiet Frognerveien 64  
**Organisasjonsnr:** 992.114.991  
**Eier:** Elmira Toreyhi Grundekjøn Ole Tellef Grundekjøn  
**Leieobjekt:** 3  
**Seksjonsnummer:** 3  
**Adresse:** Frognerveien 64, 0266 OSLO  
**Hjemmeside:** Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf - polise nummer 3168550.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.667,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	1.020,-	6,-	52.732,-	0,-

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Dierkes tlf.22 86 82 35 ev. pr. e-post: sven.robby.dierkes@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreføres til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1893

Sameiet Frognerveien 64



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Frognerveien 64

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

### Dato for årsmøtet:

27. mai 2024 kl. 18:00, Frognerveien 64, i vaskekjelleren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Vi møtes fysisk i vaskekjelleren. Si i fra om du kommer - Vi bestiller pizza.**

Velkommen til årsmøte i Frognerveien 64. Si i fra om du kommer, så bestiller vi pizza - i år som i fjor. Ta gjerne med en stol å sitte på.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bevaring av provisorisk bad og omfordeling av bodplass
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Frognerveien 64**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gulbrand Eng

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Protokollvitner foreslås i møtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ordinær godtgjørelse for styret for 2023/24 foreslås satt til kr 60 000,-. Det foreslås i tillegg å sette av ekstra ordinære midler i forbindelse med prosjektoppfølgning av rørfornyningen med kr 50 000,-, hvilket er omlag 2 % av totalkostnaden.

Styrets innstilling

Det settes av kr 110 000,- for godtgjørelse til styret i 2023/24.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-.

---

Sak 7

## Bevaring av provisorisk bad og omfordeling av bodplass

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å bevare midlertidig bad i kjeller for å lettere kunne gjennomføre utbedring av skader og renovering av bad i fremtiden. Dette forutsetter omfordeling av bodareal.

**Styrets innstilling**

Det provisoriske badet i kjelleren beholdes. Styret finner en løsning som gjør at alle seksjoner får bodplass.

**Forslag til vedtak**

Styrets forslag vedtas

**Vedlegg**

2. Bevaring av provisorisk bad og flytting av bodareal.pdf

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

Medlemmene som har sittet i styret i perioden har vektlagt å holde gården ved like, oppgradere utvalgte deler, og samtidig holde budsjettet i balanse. Videre har styret vektlagt å etablere ordninger som skal sikre kontinuitet og sporbarhet i styrets arbeid gjennom å skifte forretningsførere og bygge opp en styreportal for sameiets dokumenter, i hht gjeldende lovkrav.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lise Nilsen  
Påtar seg gjenvalg.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fornavn Etternavn  
Kandidat vil bli foreslått på årsmøtet
- Oda Lindholm



Påtar seg gjenvalg.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gulbrand Eng

Påtar seg gjenvalg som varamedlem.

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lise Nilsen	Frognerveien 64
Styremedlem	Morten Lechner-Ersrud	Frognerveien 64
Styremedlem	Oda Faremo Lindholm	Frognerveien 64
Varamedlem	Even Gulbrand Eng	Haldenveien 15

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [Frognerveien64@styrerommet.no](mailto:Frognerveien64@styrerommet.no) , eventuelt i Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Frognerveien 64

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet Frognerveien 64 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992114991, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 212/376

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

Sameiet Frognerveien 64 har i perioden hatt 1 ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid i perioden juni 2023 - juni 2024

### Styremøter

Styret holdt sitt første møte etter årsmøtet 19.juni 2023. Det har i alt vært gjennomført 11 styremøter. I tillegg har det vært behandling av enkeltsaker epost/tlf når det har hastet.

Styret har i perioden vektlagt å sikre at avtaler, møter etc tilfredsstillt krav til skriftlighet og arkivering da dette var mangelfullt. Det har også vært ambisjon om å øke kvaliteten på tjenestene sameiet bruker (vaktmester, vask, forretningsfører). Videre har det vært ambisjon om å øke trivsel blant beboere med dugnader og bevissthet rundt bokvalitet ved å øke renhold og hurtig utføring av mindre mangler.

Det har ikke blitt arrangert dugnader i perioden.

Styret ble av forrige årsmøte bedt om å ta initiativ til å utrede balkonger. Styret fulgte opp saken og utarbeidet utkast til mandat for utredningen for å belyse ønsket omfang, avklare interesse og konsekvenser for samtlige seksjoner. Styret har ikke prioritert å selv utføre utredningen, men ba seksjonseiere med antatt stor interesse i saken om videre oppfølging. Det har ikke vært kapasitet til å følge opp saken videre. Med mindre saken kommer opp igjen følges den ikke opp av styret i neste periode.

Styret har i perioden vektlagt å gjennomføre Rørfornyingsprosjektet – se egen omtale.

**a) Økning av felleskostnader**

Styret vedtok å øke husleien med 5% i desember 2023. Dette skyldes generell prisøkning.

**b) Vaktmester**

Det ble i 2023 etablert et ansettelsesforhold med vaktmester i gården. Ordningen var en forsøksordning og skulle revideres. Styret har funnet at det ikke er naturlig for et så lite sameie å ha et ansettelsesforhold. Styret har derfor besluttet å avvike ansettelsesforholdet med virkning fra 30.juni 2024. Styret arbeider med ny løsning for vaktmesterordning med innleide ressurser.

**c) Vasketjeneste**

Avtalen med Fortinnn innebærer ukentlig rengjøring av hovedtrapp med repo og gelender, tilsvarende for baktrapp 1 etg og kjeller, samt vask av heis. Månedlig rengjøring av øvrig areale i baktrapp, postkasse, vinduskarmen, hoveddør, samt utskiftning av matter. Styret mener avtalen fungerer bra.

**d) Heis**

Heisen er godkjent frem til 2025. Det har ikke vært driftsstans i perioden. Det har nylig vært ett tilfelle av utløsning av alarm. Styret undersøker saken nærmere og vil vurdere tiltak.

**e) Gjerde**

Det er anlagt gjerde mot gaten. Gjerdet ble dessverre skadet i vinter. Skaden vil bli utbedret.

**f) Radiatorer**

Det er meldt om at noen radiatorer er nesten helt kalde. Det er også stor forskjell på temperaturen på inngående og utgående vann i fjernvarmeanlegget. Dette kan tyde på en feil innstilling. Styret vil følge opp saken når anlegget stenges for sesongen. De med kalde radiatorer bes melde ifra.

**g) Brann**

Det har ikke vært utløst brannalarm i perioden. Det tas sikte på en brannøvelse i løpet av neste periode. Utplassering av røykvarslere vil bli vurdert.

**h) Etablering av sykkelbod**

Etablering av sykkelbod i vaskekjelleren er satt på vent i forbindelse med rørfornyingen. Styret vil følge opp saken videre.

**i) Ro og orden**

I 2023 var det mye uro fra to seksjoner. Den ene saken løste seg ved at seksjonen ble solgt. Den andre saken løste seg ved at leietaker ble sagt opp.

#### **j) Felles dører – nøkkelbrikker**

I perioden er det anskaffet ny løsning for å produsere brikker til dører til fellesområder. Seksjonseiere som leier ut skal ha kontroll på hvilke nummer som leveres ut, og at de blir levert tilbake, eventuelt blir nullstilt de som mangler. Tap av nøkler må meldes til styret.

#### **k) Plikt til å melde ifra om utleie**

Per i dag er 16 av 26 enheter utleid. Styret mener dette er en relativt høy andel og det skaper en del utfordringer for sameiet for eksempel fordi noe informasjon må gå fra eiere til leietakere, mens annen informasjon er uavhengig av eierforhold.

I henhold til husordensreglene skal seksjonseier melde ifra om utleieforhold. Leietakere skal meldes inn med navn, telefonnummer og epostadresse. Styret må ha mulighet til å kontakte leietakere. Dette må også leietakerne være inneforstått med. Eier er ansvarlig for å vedlikeholde informasjon i VIBBO. Eier er også ansvarlig for å holde oversikt over hvilke fellesnøkler som leveres videre til utleier.

#### **l) Skader på rør**

I forrige årsrapport ble det rapportert om 3 skader på rør, både inngående vann og avløpsrør. Det er ikke rapportert om skader på rør i perioden 2023-24. Etter gjennomført renovering av avløpsrør er det en restrisiko for skader enkelte steder som ikke har latt seg utbedre med rørfornyning. Disse potensielle skadestedene skal tydeliggjøres overfor de seksjonseierne som er berørt, slik at det kan følges opp videre. Det er fremdeles risiko for at inngående rør kan sprekke da inngående vannrør er fra gårdens byggetid 1936.

#### **m) Sjøppelhåndtering – hensatte gjenstander**

Det er en utfordring for sameiet at beboere hensetter møbler og annet som de ønsker å kvitte seg med i fellesarealer og ved søppelkassene. Styret henstiller beboerne til selv å kvitte seg med eget avfall. De som driver utleie bes presisere dette overfor leietakere.

#### **n) Rørfornyning**

Prosjektet er svært omfattende og det har vært behov for tett oppfølging av leverandør, eiere og leietakere. I 2022 ble det avdekket at tilstanden på rørene er svært kritisk. På årsmøtet i juni 2023 ble det vedtatt at det skulle iverksettes rørfornyning. - Se egen omtale senere i dokumentet.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 995 208.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av rør. Det er finansiert ved ekstrainnbetaling fra sameierne.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frognerveien 64.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

# OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen  
Tlf.nr. 917 38 645  
[otterstadsrevisjonskontor@gmail.com](mailto:otterstadsrevisjonskontor@gmail.com)  
Org.nr. 913 841 123  
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Frognerveien 64

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### **Konklusjon**

Vi har revidert Sameiet Frognerveien 64 årsregnskap som viser et underskudd på kr 42 633,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### **Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 selskapets 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

# OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 26.04.2024

Otterstads revisjonskontor A/S



Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

**SAMEIET FROGNERVEIEN 64**  
**ORG.NR. 992 114 991, KUNDENR. 1893**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 222 296	1 148 104	1 222 000	1 283 000
Ekstra innbetaling					2 000 000
Andre inntekter		0	4 938	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 222 296</b>	<b>1 153 042</b>	<b>1 222 000</b>	<b>3 283 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-47 324	-34 133	-48 000	-50 500
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-52 675	0	-20 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-69 875	-53 372	-71 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-9 025	0	-14 000	-4 000
Større vedlikehold, rørfornyng					-2 000 000
Drift og vedlikehold	7	-168 093	-143 969	-114 000	-88 000
Forsikringer		-101 388	-87 153	-110 000	-170 000
Kommunale avgifter	8	-222 319	-190 198	-222 000	-256 000
Energi/fyring	9	-311 073	-318 197	-320 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 203	-143 024	-167 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-75 089	-60 526	-77 000	-78 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 284 064</b>	<b>-1 090 572</b>	<b>-1 223 000</b>	<b>-3 279 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-61 768</b>	<b>62 470</b>	<b>-1 000</b>	<b>3 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	19 238	256	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-103	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>19 135</b>	<b>256</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-42 633</b>	<b>62 726</b>	<b>0</b>	<b>4 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-42 633			

**SAMEIET FROGNERVEIEN 64**  
**ORG.NR. 992 114 991, KUNDENR. 1893**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 187	0
Forskuddsbetalte kostnader		175 126	245 544
Andre kortsiktige fordringer	13	1 000	1 000
Driftskonto OBOS-banken		405 263	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 806	0
Sparekonto OBOS-banken		616 092	0
Innestående i andre banker		74	973 294
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 200 548</b>	<b>1 219 839</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 200 548</b>	<b>1 219 839</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		995 208	1 037 841
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>995 208</b>	<b>1 037 841</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 279	0
Leverandørgjeld		73 768	65 147
Skyldige offentlige avgifter	14	17 140	14 440
Annen kortsiktig gjeld	15	103 153	102 411
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>205 340</b>	<b>181 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 200 548</b>	<b>1 219 839</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2024  
Styret i Sameiet Frognerveien 64

Lise Nilsen

Morten Lechner-ersrud

Oda Faremo Lindholm





**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	1 222 296
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 222 296</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-30 908
Påløpte feriepenger	-3 153
Arbeidsgiveravgift	-13 263
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-47 324</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 52 675.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -9 025

**SUM KONSULENTHONORAR -9 025****NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -2 500

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -101 038

Drift/vedlikehold heisanlegg -39 347

Drift/vedlikehold brannsikring -5 208

Egenandel forsikring -20 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -168 093****NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -123 515

Feieavgift -3 188

Renovasjonsavgift -95 616

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -222 319****NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -28 175

Fjernvarme -282 898

**SUM ENERGI / FYRING -311 073****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer -62 968

Andre fremmede tjenester -100

Møter, kurs, oppdateringer mv. -990

Andre kontorkostnader -3 744

Kontingenter -1 990

Bank- og kortgebyr -2 929

Velferdskostnader -2 368

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -75 089****NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 2 918

Renter av sparekonto i OBOS-banken 14 560

Renter bank 2

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 1 758

**SUM FINANSINTEKTER 19 238****NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld -103

<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-103</b>
----------------------------	-------------

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefaktureringsgebyr fra Bymiljøetaten i 2022	1 000
--	-------

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 000</b>
---	--------------

**NOTE: 14**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 806
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 334
----------------------------	---------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-17 140</b>
---	----------------

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 153
-------------	--------

Avsatt styrehonorar tidligere år	-100 000
----------------------------------	----------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-103 153</b>
-----------------------------------	-----------------



## Annen informasjon

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer 3168550. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

### Rørfornyning

Prosjektet er svært omfattende og det har vært behov for tett oppfølging av leverandør, eiere og leietakere. Det ble i 2022 avdekket at tilstanden på rørene er svært kritisk. I følge leverandør Olimb er det sannsynlig at en større skade ville ha skjedd innen to år, med påfølgende langt mer omfattende arbeider enn hva prosjektet har omfattet vinter-vår 2024. Prosjektet er i sluttfasen og styret vil redegjøre for status på årsmøtet så langt det lar seg gjøre:

1. Økonomi: Det har blitt hentet inn 2 millioner kroner fra seksjonseierne til å dekke estimerte felleskostnader.
2. Å beholde inngående vann innebar en risiko for skader/forsinkelser, men var en forutsetning for at beboerne skulle kunne fortsette å bo i gården.
3. Provisorisk bad i kjeller har vært en viktig forutsetning for at beboere har kunnet bo i leilighetene
4. Alle som bor i gården, både eiere og leietakere, har anstrengt seg og gjort sitt ytterste for å få prosjektet gjennomført. Det er oppdaget kun ett tilfelle av uheldig bruk av vann.
5. Det har vært belastende for beboerne å være uten avløp i flere uker. Noen beboere har valgt å bo andre steder.
6. Skader i forbindelse med arbeidet: er større skade på gulv i leilighet før oppstart av prosjektet som følge av en foring som ikke ble skrudd igjen. Olimb har utbedret skaden og følgeskadene. Videre er det meldt om et knukket toalettlokk og noen malingsavskall på dør/listverk. Dette vil bli tatt opp med Olimb avslutningsvis.
7. Rør i 6 etasje ble gjort utilgjengelig i forbindelse med utbygging av loftet noen år tilbake. Hvor rørene går i 6 etasje er dessverre heller ikke dokumentert. Dette medførte store negative konsekvenser for beboerne i 5 etasje hvor 3 seksjoner har måttet flytte ut da leilighetene har vært totalt ubeboelige på grunn av arbeid i leilighetene i 4 uker. De involverte vil bli kompensert for belastning ut over det andre beboere har hatt.

8. Tre seksjonseiere har fått sterk anmodning fra styret om å skifte gamle varmvannstanker på grunn av høy risiko for skade på egen og andres seksjon. Anmodningen er etterkommet.
9. Erfaring med kvalitet på utført arbeid så langt: Rørene viste seg å være enda mer gjengrodd enn først antatt. Dette har medført at ikke alle rør er fullstendig fornyet med strømpes slik planen var. Olimb er bedt om totalrapport når arbeidet er avsluttet. Seksjonseiere det gjelder vil bli orientert.
10. Styret har hatt tett oppfølging av prosjektet og har hatt daglig oppfølging av leverandører, seksjonseiere og leietakere fra desember til mai. Det har ikke vært benyttet ekstern prosjektbistand. Styret vil bli kompensert med kr 50 000,- for ekstra arbeider.



## **Sameiet Frognerveien 64**

### **Sak til årsmøtet 2023-24: Bevaring av provisorisk bad**

I forbindelse med rørfornyningen ble det anlagt bad i kjelleren. Det foreslås at sameiet beholder installasjonen for å sikre et tilbud om et provisorisk bad til de beboere som eventuelt får en skade på inngående vann eller avløp, eller som vil pusse opp badet og har behov for et midlertidig bad.

Kostnadene ved å etablere badet var om lag kr 50 000,-. Ved å rive badet er dette penger vi ikke får igjen da andrehåndsverdien på bademøbler er omtrent som kostnadene ved å rive badet, om ikke lavere.

Utfordringen er at badet er etablert i på et område som benyttes som bod av seksjon 17. Seksjon 17 må i så fall få tilgang til bod et annet sted. Det er flere løsningsmuligheter. Styret vil gå i dialog med seksjonseierne for å forsøke å dele på eksisterende arealer.

#### **Forslag til vedtak:**

Det provisoriske badet i kjelleren beholdes. Styret finner en løsning som gjør at alle seksjoner får bodplass.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 1893 Selskapsnavn: Sameiet Frognerveien 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Frognerveien 64

Organisasjonsnummer: 992114991

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. mars kl. 16:30 til 2. april kl. 16:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Styreleder Lise Nilsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eiere til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak:

Øystein Nord er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

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: **7**  
Antall stemmer mot vedtaket: **0**  
Antall blanke stemmer: **0**  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### **4. Valg av revisor**

Det er behov for å velge ny revisor for Frognerveien 64 da tidligere revisor har frasagt seg oppdraget.

Styret har bedt forretningsfører innhente tre tilbud. De tre tilbudene som har kommet inn er alle fra revisjonsselskaper med lang erfaring. Prismessig er tilbudene på samme nivå.

Styret innstiller på å velge Otterstads revisjonskontor A/S.

Øvrige tilbydere var BDO og PWC. Begrunnelse for valget er at selskapet er mindre og mer spesialisert på eiendomsrevisjon enn de to andre. Vår kontakt i OBOS har svært god erfaring med selskapet og anbefaler Otterstad ut i fra størrelsen på Sameiet Frognerveien 64, og våre oppgaver.

På grunn av for sent skifte av revisor vil vi ikke rekke å avholde ordinært årsmøte innen utgangen av april slik våre vedtekter tilsier. Ordinært årsmøte gjennomføres derfor innen utgangen av juni. Styret og forretningsfører anser dette som uproblematisk da Eierseksjonsloven §41 hjemler at årsmøte må avholdes innen utgangen av juni.

#### **Styrets innstilling**

**Otterstad revisjonskontor A/S velges som revisor**

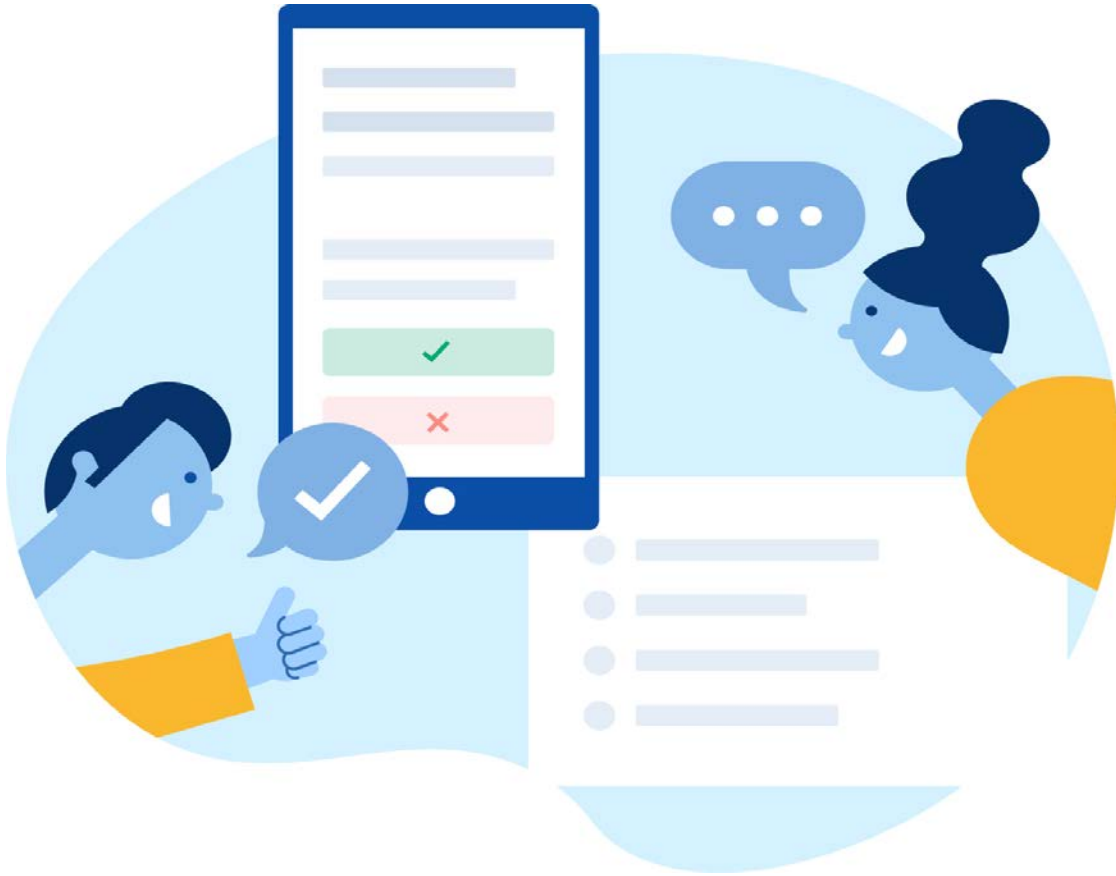
##### **Forslag til vedtak:**

Otterstad revisjonskontor A/S velges som revisor

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**  
Antall stemmer mot vedtaket: **0**  
Antall blanke stemmer: **1**  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**





## Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Frognerveien 64

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 2. april 2023

Selskapsnummer: 1893



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Frognerveien 64

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 30. mars kl. 16:30 og lukker 2. april kl. 16:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1893>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du som nevnt benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Stemmeseddelen levere i postkassen til Lise Nilsen innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Frognerveien 64**

Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Styreleder Lise Nilsen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eiere til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Øystein Nord 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

## **Valg av revisor**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er behov for å velge ny revisor for Frognerveien 64 da tidligere revisor har frasagt seg oppdraget.

Styret har bedt forretningsfører innhente tre tilbud. De tre tilbudene som har kommet inn er alle fra revisjonsselskaper med lang erfaring. Prismessig er tilbudene på samme nivå.

Styret innstiller på å velge Otterstads revisjonskontor A/S.

Øvrige tilbydere var BDO og PWC. Begrunnelse for valget er at selskapet er mindre og mer spesialisert på eiendomsrevisjon enn de to andre. Vår kontakt i OBOS har svært god erfaring med selskapet og anbefaler Otterstad ut i fra størrelsen på Sameiet Frognerveien 64, og våre oppgaver.

På grunn av for sent skifte av revisor vil vi ikke rekke å avholde ordinært årsmøte innen utgangen av april slik våre vedtekter tilsier. Ordinært årsmøte gjennomføres derfor innen utgangen av juni. Styret og forretningsfører anser dette som uproblematisk da Eierseksjonsloven §41 hjemler at årsmøte må avholdes innen utgangen av juni.

### **Styrets innstilling**

**Otterstad revisjonskontor A/S velges som revisor**

### **Forslag til vedtak**

Otterstad revisjonskontor A/S velges som revisor

---

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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 30.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.04.23

**Selskapsnummer:** 1893 **Selskapsnavn:** Sameiet Frognerveien 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Lise Nilsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Øystein Nord er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 4 Valg av revisor**

Otterstad revisjonskontor A/S velges som revisor

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Frognerveien 64

Organisasjonsnummer: 992114991

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Frognerveien 64, i vaskekjelleren.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Gulbrand Eng

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitne ble foreslått Oda Faremo Lindholm

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Ordinær godtgjørelse for styret for 2023/24 foreslås satt til kr 60 000,-. Det foreslås i tillegg å sette av ekstra ordinære midler i forbindelse med prosjektoppfølgning av rørfornyingen med kr 50 000,-, hvilket er omlag 2 % av totalkostnaden.

### Styrets innstilling

Det settes av kr 110 000,- for godtgjørelse til styret i 2023/24.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-.

✓ Vedtatt.

## 7. Bevaring av provisorisk bad og omfordeling av bodplass

Styret foreslår å bevare midlertidig bad i kjeller for å lettere kunne gjennomføre utbedring av skader og renovering av bad i fremtiden. Dette forutsetter omfordeling av bodareal.

### Styrets innstilling

Det provisoriske badet i kjelleren beholdes. Styret finner en løsning som gjør at alle seksjoner får bodplass.

### Forslag til vedtak:

Styrets forslag vedtas

✓ Vedtatt.

## 8. Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Medlemmene som har sittet i styret i perioden har vektlagt å holde gården ved like, oppgradere utvalgte deler, og samtidig holde budsjettet i balanse. Videre har styret vektlagt å etablere ordninger som skal sikre kontinuitet og sporbarhet i styrets arbeid gjennom å skifte forretningsførere og bygge opp en styreportal for sameiets dokumenter, i hht gjeldende lovkrav.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Lise Nilsen

Følgende stilte til valg:

Lise Nilsen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Mons Bjerch-Andresen

Oda Lindholm

Følgende stilte til valg:

Mons Bjerch-Andresen

Oda Lindholm

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Gulbrand Eng

Følgende stilte til valg:

Gulbrand Eng



# HUSORDENSREGLER Versjon 10.7.21 FOR SAMEIET FROGNERVEIEN 64 (SF64)

## 1. Hensikt

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

Avvik skal varsles styret, forretningsfører eller vaktmester, også når andre har forårsaket dem.

Dispensasjon fra Husordensreglene kan gis for en tidsbestemt periode etter søknad til styret.

## 2. Ansvar

Alle eiere og beboere er ansvarlig for at Husordensreglene følges av dem selv og besøkende, håndverkere eller andre som slippes inn i gården.

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

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

## 3. Vaktmester og rengjøring.

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

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

SF64 har rengjøringsfirma som ukentlig foretar rengjøring av fellesarealer.

## 4. Heisovervåking.

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

## 5. Sjøppel, annet avfall, møbler, hvite/brunevarer etc.

Sjøppel, papir, snusposer og annet avfall skal ikke kastes eller plasseres i fellesarealer inne eller ute (inklusive gressplen), bare i avfallsbeholderne.

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

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

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

## 6. Røyking, grilling, annen bruk av åpen ild, brannfarlige vesker og gasser

Det er ikke tillatt å røyke i noen fellesarealer.

Grilling med elektrisk grill er tillatt på ballkonger, takterrasser og på uteplassen.

Kull og gassgrill er ikke tillatt noen steder. Likeså oppbevaring av brannfarlige væsker og gasser.



## **7. Sykler, barnevogner mm**

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

## **8. Inn og utflytting**

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

## **9. Navneskilt**

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

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

## **10. Insekter, veggedyr, kakelakker etc.**

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

## **11. Parabolantenner og annen utvendig montering**

Det er ikke tillatt å montere noe utvendig på gården eller i fellesarealer uten godkjenning fra styret.

## **12. Låsing av dører, adgang for uvedkommende**

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

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

## **13. Låsesystem for fellesarealer osv**

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

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

## **14. Lås på inngangsdører til leiligheter og boder**

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

## **15. Annet vedlikehold**

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

For dører inn til leilighetene og vinduer i leilighetene er ansvaret delt. SF64 har generelt sett ansvar for utskifting, dersom alle dører eller vinduer skal skiftes ut.

Eier har ansvaret for bruken og det daglige vedlikeholdet, som rengjøring, smøring, maling og for andre skader som måtte oppstå.

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

## **16. Brannvarsling og forebygging**

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

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

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

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

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

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

## **17. Sikringsskap**

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

## **17. Ro**

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

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

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

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

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

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

## **18. Oppussing og annet vedlikehold**

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

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

## VEDTEKTER

for

### Sameiet Frognerveien 64, org. nr. 992 114 991

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

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

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

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

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

### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Fra lovteksten §6a:

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

## Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

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

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

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

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

### 1-5 Vern av personopplysninger

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

### 1-6 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

Fra lovteksten § 6b

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

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

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

### 1-7 Forsikring av eiendommen

**Årsmøtet pålegger styret å holde eiendommen forsikret.**

## 2 Disposisjonsrett

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

### 2-1 Begrensning i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Fra lovteksten §23:

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

### 2-2 Seksjonseiers rettslig disposisjonsrett

Fra lovteksten §24:

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

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

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

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

### 2-3 Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Fra lovteksten §25:

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

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

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

### 2-5 Ordensregler og dyrehold

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

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

## 3 Felleskostnader, heftelser og panterett

### 3-1 Fordeling av felleskostnader

Fra lovteksten §29:

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

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

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

### 3-2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Fra lovteksten §30:

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

### 3-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Fra lovteksten §31:

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



## 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

Fra lovteksten §32:

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

**Årsmøtet i Frognerveien 64 har besluttet at seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:**

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

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

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

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

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

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

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

Fra lovteksten § 33:

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

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

## Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

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

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

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

### 4-3 Krav mot tidligere avtalepart

Fra lovteksten §37:

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

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

### 5-1 Pålegg om salg av seksjonen

Fra lovteksten § 38:

"Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter [§ 39](#). Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med [§ 23](#). Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med [§ 23](#)."

### 5-2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Fra lovteksten §39:

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

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

## 6 Årsmøtet

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

### § 40 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

### § 41 Ordinært årsmøte

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

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

### § 42 Ekstraordinært årsmøte

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

### § 43 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

#### § 44 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- a) a. b) behandle styrets eventuelle årsberetning
- c) b. d) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- e) c. f) velge styremedlemmer.

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

#### § 45 Saker årsmøtet kan behandle

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

#### § 46 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

#### § 47 Ledelse av årsmøtet

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

#### § 48 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig 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 til fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i [§ 20](#) annet ledd annet punktum
- f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i [§ 22 a](#)
- g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

#### § 50 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

#### § 51 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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



### § 52 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

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

### § 53 Protokoll fra årsmøtet

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

## 7 Styret

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

### § 54 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

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

### § 55 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

### § 56 Styremøter

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

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

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

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

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

### § 57 Styrets oppgaver

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

### § 58 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

### § 59 Inhabilitet

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

### § 60 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

## 8 Forretningsfører, gebyr, regnskap og revisjon

Fra lovteksten i sin helhet kopiert:

### § 61 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

### § 62 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

§ 60 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### § 63 Inhabilitet

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

#### § 63 a Eierskiftegebyr

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

### § 64 Plikt til å føre regnskap

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

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

### § 65 Plikt til å ha revisor

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

## Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

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

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

V. D.



ANMELDelse.

7 bl. tegninger.  
Skr. fra ansvarshavende.

I. Dupl. sendt Brandchefen.  
II. Dupl. sendt Helse-raadet.

### Ekspedisjons-Dokument

angående Væsningshus

på matr.-nr. 64 Frognerveien

Innlevert 12. februar 1935.

Attestert

25/8-35

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

Oslo den 13. februar 1935.

*Okunigius*

Bygningschefen In. nr. Frogneren 64  
d. 22. FEB. 1935

Oppmålings nr. \_\_\_\_\_  
d. 14. FEB 1935

Sendes til reguleringschefen.  
Grunnens grenser & vist med grønne

linjer på situasjonsplanen Bl. 1.  
Ifølge Lof. oppgave av 8/4-1926 skal nr. 64 Frognerveien  
refunderes kr. 445,- for ekstre til Frognerveiens utvidelse.  
Beløpet forfaller ved ny bygg.

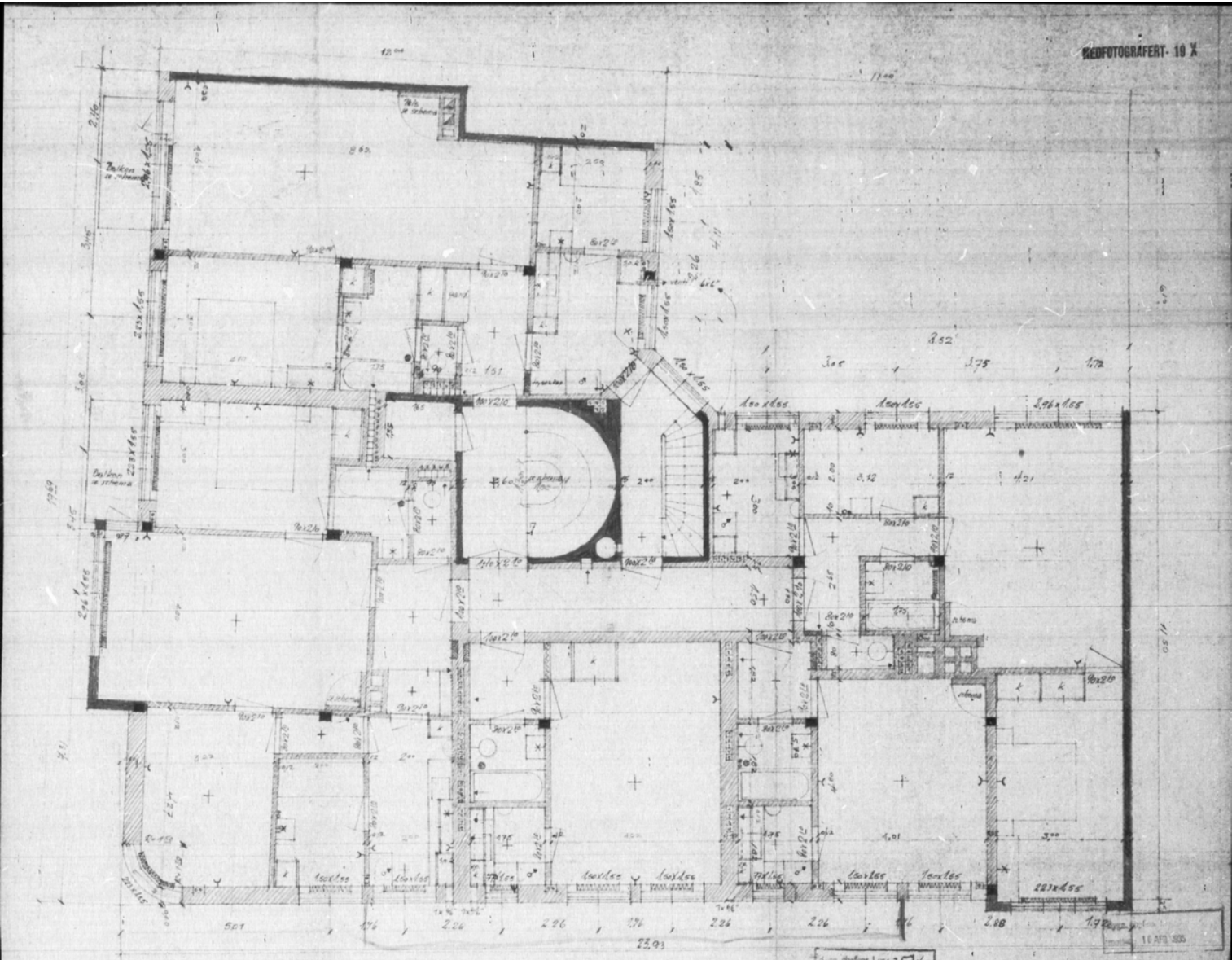
Oslo 16/2-1935

*Skjæraasen*

*E. Lund*

25/8-35 innestillet





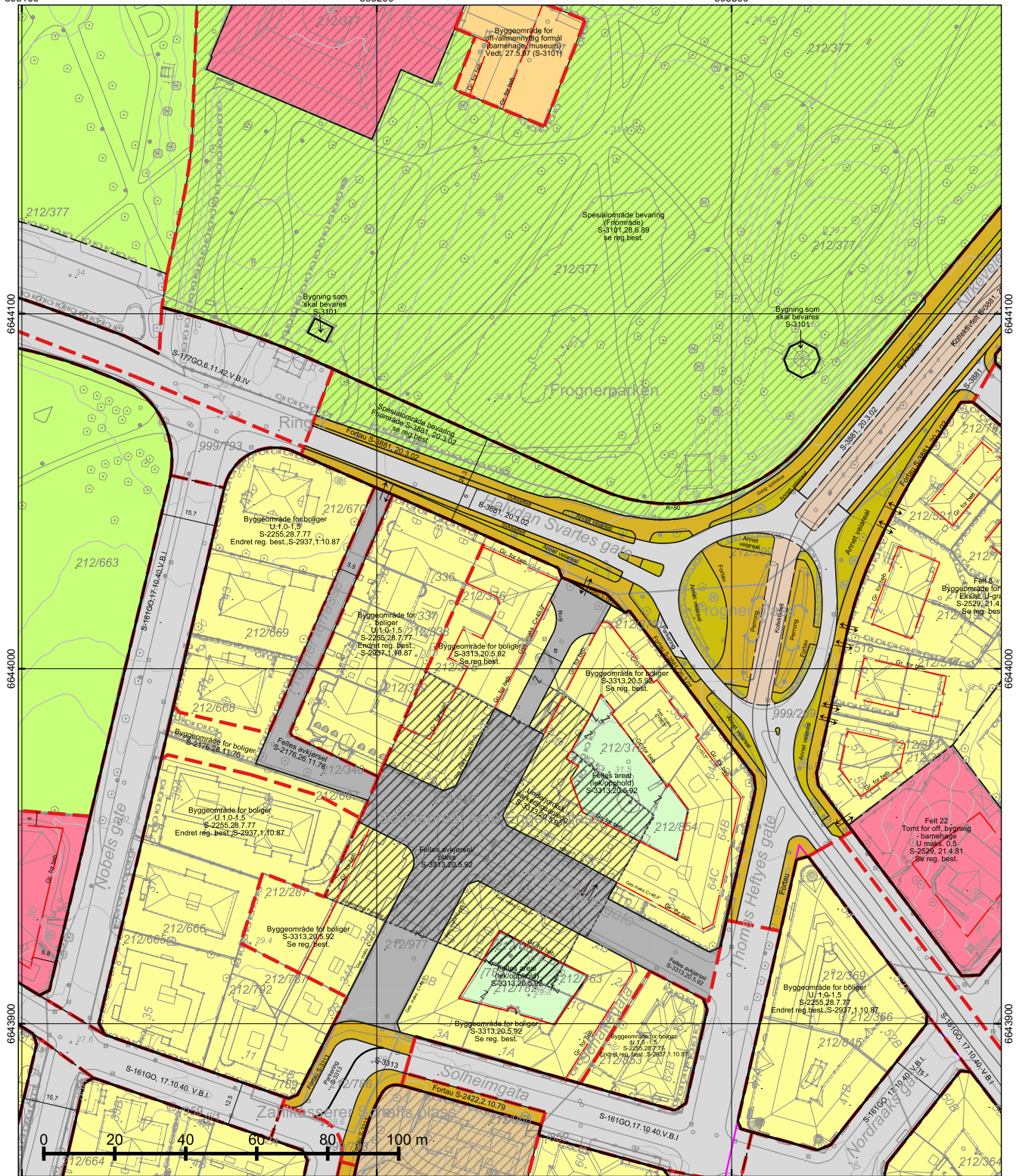
ETASIEPLAN  
m: A 50.

1:200  
11 APR 1905

*M. 41.*

FROGNERVEIEN 64  
Edgar Smith Berntsen. With. Kulland  
arkitekt m. n. a. l. 09/10 feb. 05  
nr. 76.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 12.08.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133133/ 86496164

Adresse: FROGNERVEIEN 64

Gnr/Bnr: 212/376

Deres ref.: 40255/  
TOMJOH@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	667 - Spesialområde bevaring friområde

—— RbBevaringGrense

—— 70 - Felles avkjørsel

----- 76 - Felles underjordisk anlegg

—— 311 - Annet veiareal

—— 312 - Fortau

----- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

—— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

----- 913 - Formålavgrensning

—— 930 - Reguleringslinje

—— Formålgrænse

—— Foreløpig plan

----- Plangrense (gammel lov)

—— Feltinndeling

—— Grense for bebyggelse

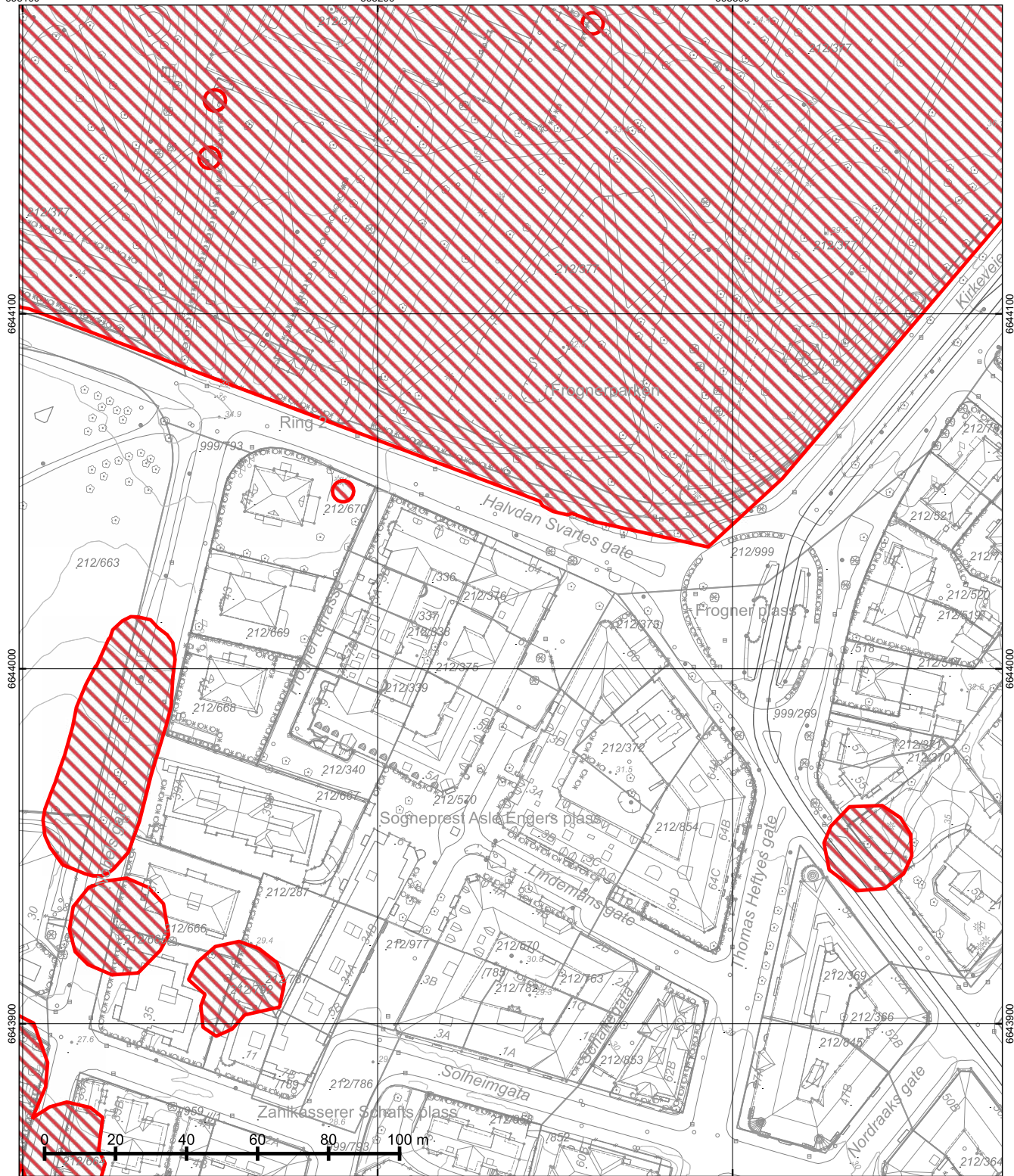
—— Bebyggelse som inngår i planen

—— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring





Dato: 12.08.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 133133/ 86496164

Adresse: FROGNERVEIEN 64

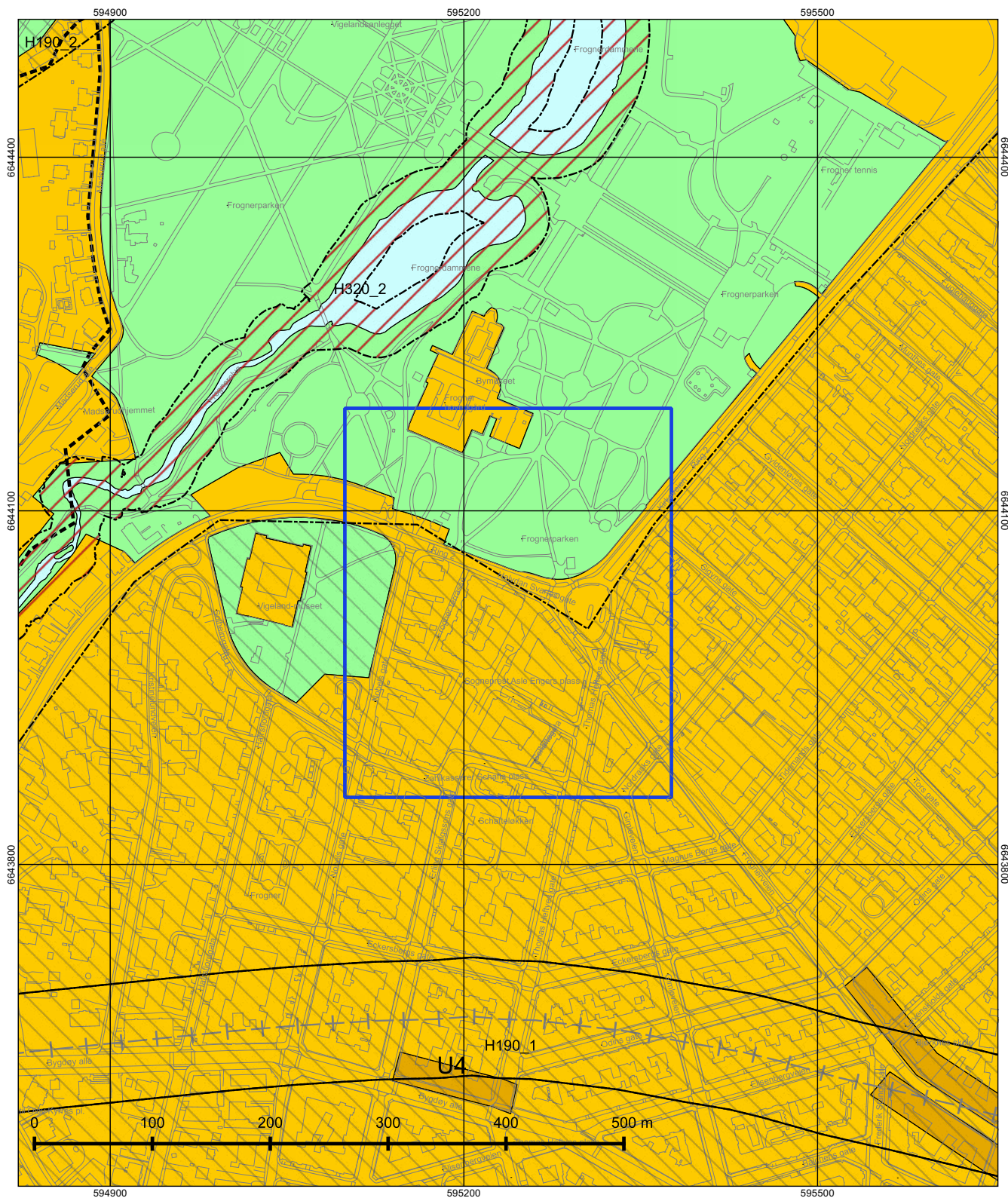
Gnr/Bnr: 212/376

Deres ref.: 40255/  
 TOMJOH@MSAKTV

Kommentar:

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





Oslo

Dato: 12.08.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 133133/86496164  
 Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV

### 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger vi saken for deg til den er løst.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 gis.
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.



For eiendommen:

Adresse: Frognerveien 64  
0266 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tommy JohanssonTelefon: 979 82 936  
E-post: tommy.johansson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre