EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250109
Addresse	Frognerveien 58		
Postnr.	0266	Sted	OSLO
Selgers navn	Christopher S. Kolrud		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/14

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

-Nye blandebatterier på servant, dusj og vaskemaskin-Ny toalettskål (Mangler dokumentasjon)-Fliser på vegger og gulv

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

DusjveggerServantskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra flislegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nye spotter, brytere og termostat

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bekjente uten firma

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 05.02.2026

Signert av *Christopher S. Kolrud*

Initialer selger:
C K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Til seksjonseiere i
Sameiet Frognerveien 58

Oslo, 9. februar 2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Frognerveien 58

Det innkalles herved til ordinært årsmøte, mandag den 17. februar 2025 kl 17.00. Møtet vil bli avholdt elektronisk via MS Teams. Egen e-post med innkalling til møtet på Teams ettersendes.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse av deltakere og fullmakter
b) Valg av møteleder
c) Valg av to sameiere til å undertegne protokollen
d) Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsoppgjøret for 2024

a) Styrets årsrapport
b) Regnskapet

3. Balkongprosjektet

Se styrets årsrapport

4. Sak fra Carucel med forslag til avtale om ventilasjonsanlegg på taket

På vegne av seksjonseier for næringslokalene, så følger sak om forslag til løsning av langvarig diskusjon om rett til å ha ventilasjonsanlegg på taket i sameiet.
Styreleder har oppfordret seksjonseier til å legge fram saken som beslutningssak på årsmøtet.
Seksjonseier har tidligere hatt rett til å ha ventilasjonsanlegg på taket, og det ble i forbindelse med utskifting av anlegget holdt dialog med daværende styreleder. Styret godkjente at anlegges kunne skiftes ut.
Det stemmer at det nye anlegget er noe større enn det opprinnelige anlegget. Vi kjenner ikke til eksakt hva det utgjør, men det er beregnet av vår arkitekt til at det nye anlegget er ca 4-5 kvm større enn det gamle anlegget. I tillegg medførte anlegget at det meste av en sjakt ble brukt til ventilasjonsrør. Slik eier av næringsseksjonen ser på dette, så er ikke dette en vesentlig endring av bruken, men kun en mindre endring.
Det er et ønske om å komme til enighet om en løsning og seksjonseier foreslår en årlig leie på kr 20.000,- for installasjonen slik den er per i dag. Derved vil alle forhold ved ventilasjonsanlegget med rørføringer anses som avklart og at uenigheter og tvister i så måte anses som avklart. Det lages en avtale som signeres av begge parter.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at eier av næringsseksjonene betaler en årlig leie på kr 20.000,- for å beholde retten til å ha ventilasjonsanlegget på taket, med anlegget og føringene som er i

bygget per i dag. Partene lager fast leieavtale for 10 år og med rett for forlengelse, som signeres av både sameiet v/ styret og eier av næringsseksjonene.

Styrets kommentarer til forslag til avtalen om ventilasjonsanlegg på taket og forlikstilbudet
Styret ønsker å presisere at flere av de faktiske forholdene som er nevnt i forlikstilbudet, ikke er korrekte. Vi vil spesielt adressere to sentrale punkter som vi anser som feilaktige.

Tillatelse til utskifting av ventilasjonsanlegget:
Carucel hevder at styret har gitt tillatelse til å bytte ut ventilasjonsanlegget. Dette er ikke korrekt. Dokumentasjonen viser at styret ikke har godkjent utskifting av det eksisterende anlegget, og det er heller ikke gitt tillatelse til å utvide ventilasjonsanlegget i et slikt omfang.

Utvidelse av ventilasjonsanlegget:
Videre fremgår det at det nye anlegget skal være ca. 4-5 kvm større enn det gamle anlegget. Dette er ikke korrekt. Styret har ikke fått tilfredsstillende dokumentasjon på hva den eksakte økningen er og sameiet ved heller ikke konsekvensene av denne økningen for fellesarealene. Det er også nevnt at anlegget medførte at en sjakt ble brukt til ventilasjonsrør. Dette er et forhold som styret ikke har godkjent, og som vi mener kan innebære vesentlige endringer i bruken av fellesarealene. Slike endringer bør vurderes og godkjennes av årsmøte for å sikre at de er i tråd med sameiets interesser og vedtekter.
Styret ønsker å presisere at et forliksløsninger bør bygge på et korrekt og felles forstått grunnlag. Dette for å sikre en rettferdig og god løsning for begge parter. Styret mener det er avgjørende for at vi kan komme til enighet om en leieavtale eller andre løsninger.

Bakgrunn:
Carucel Eiendom AS har, uten godkjenning fra sameiets årsmøte, utvidet et ventilasjonsanlegg på taket på fellesområdet til Sameiet Frognerveien 58.
Tiltaket ble i følge Carucel gjennomført som en del av "utbedring" av ventilasjonssystemet for næringslokalene i første etasje. I tillegg til ventilasjonsanlegget, er det utført inngrep i byggets fasade, hvor det er slått inn hull for to nye ventilasjonsrør.

Tiltakene er blitt gjennomført uten at årsmøtet har gitt tillatelse. Styret har heller ikke mottatt dokumentasjon på at takets bæreevne er vurdert i forhold til det nye anlegget. En brannrapport viste at det nye anlegget ikke tilfredsstilte de nødvendige brannkravene for bygget. Avviket er etter hva styret kjenner til lukket.

Videre har det blitt bekreftet av Oslo Kommune at endringene på bygget var søknadspliktige.

Anleggets størrelse vil påvirke eventuelle fremtidige prosjekter, som for eksempel etablering av takterrasse.

Forlikstilbud:
Carucel Eiendom AS har i foreslått et forlik som innebærer at sameiet aksepterer den nåværende installasjonen mot en årlig leie på kr 20 000 for rettigheten til å beholde ventilasjonsanlegget på taket.

Styrets vurdering:
Styret anbefaler ikke å godta forlikstilbudet som det står, og fremmer derfor følgende vedtak for behandling på årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Alternativ 1 – Vedtak om ikke å godkjenne tiltakene:
Årsmøtet i Sameiet Frognerveien 58 vedtar å ikke godkjenne de utførte tiltakene som ble gjennomført av Carucel Eiendom AS, herunder installasjon av ventilasjonsanlegg på taket og endringer i fasaden. Det pålegges Carucel Eiendom AS å tilbakeføre tiltakene til opprinnelig tilstand innen en fastsatt frist.

Begrunnelse:
Tiltakene er utført uten godkjenning fra styret eller årsmøtet, og det mangler dokumentasjon på bæreevne, brannsikkerhet og korrekt søknadsbehandling.

Alternativ 2 – Vedtak om å godkjenne forlikstilbudet:
Årsmøtet i Sameiet Frognerveien 58 godkjenner forlikstilbudet fra Carucel Eiendom AS, som innebærer at sameiet aksepterer den nåværende installasjonen av ventilasjonsanlegget på taket mot en årlig leie på kr 20 000 for retten til å beholde ventilasjonsanlegget på taket, med anlegget og føringene som er i bygget per i dag.

En avtale for en 10-års periode med rett til forlengelse skal signeres av både styret og eier av næringsseksjonene, og skal innebære at eventuelle fremtidige endringer på taket eller i fellesområdene må godkjennes av årsmøtet.

Begrunnelse:
Ved å akseptere forlikstilbudet vil sameiet få en årlig leieinntekt, og tvisten knyttet til ventilasjonsanlegget og de utførte tiltakene vil bli løst. Forliket innebærer også en avtale som kan bidra til stabilitet mellom partene og avklare eiendommens fremtidige bruk.

Videre tiltak:
Uavhengig av hvilket alternativ årsmøtet vedtar, styret i Sameiet Frognerveien 58 er gitt mandat til å:

Iverksette nødvendige skritt for å sikre at eventuelle tiltak på fellesområder følger gjeldende vedtekter og lovkrav.
Kreve at eventuelle fremtidige endringer på sameiets eiendom, inkludert installasjon av nye tekniske anlegg, godkjennes av årsmøtet før de kan utføres.

Innhente all nødvendig dokumentasjon på at tiltakene som er gjennomført er i samsvar med gjeldende bygningskrav, herunder bæreevne og brannsikkerhet.

Begrunnelse for vedtakene:
Styret i Sameiet Frognerveien 58 mener at tiltakene som er gjennomført av Carucel Eiendom AS er i strid med sameiets vedtekter og gjeldende lovverk. Det ble ikke innhentet nødvendige godkjenninger fra verken kommune, styret eller årsmøtet før tiltakene ble utført, og det har ikke blitt fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på at de nødvendige kravene for bæreevne er oppfylt.

Ved å akseptere forlikstilbudet, kan sameiet få en økonomisk kompensasjon og samtidig få en langsiktig avtale på plass for bruken av ventilasjonsanlegget.

På den annen side kan en beslutning om å tilbakeføre tiltakene sikre at sameiets fellesområder blir behandlet i tråd med vedtektene, og at fremtidige endringer kun gjennomføres med nødvendige godkjenninger.

Styrets anbefaling om å <u>ikke</u> godta forlikstilbudet fra Carucel Eiendom AS
Etter vurdering av forlikstilbudet fra Carucel Eiendom AS, anbefaler styret i Sameiet Frognerveien 58 å ikke godta forslaget. Det er flere vesentlige grunner til at styret mener at tilbudet ikke er i sameiets beste interesse, og som kan ha langsiktige konsekvenser for både byggets tekniske tilstand og fremtidige planer.

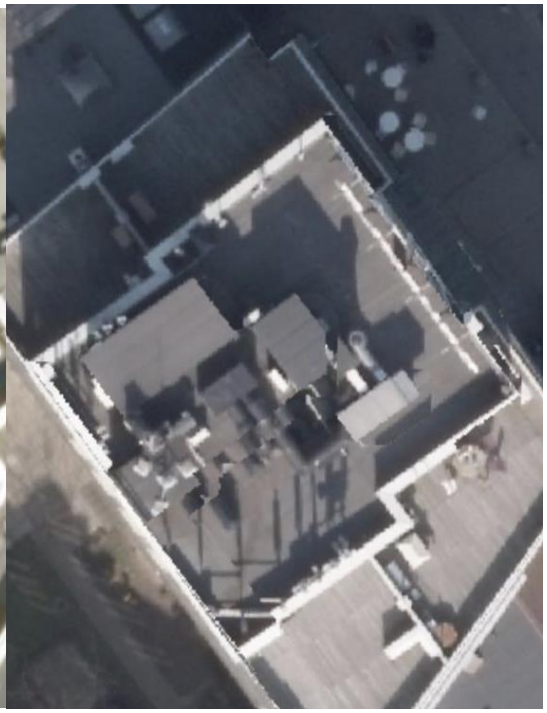
1. **Lav økonomisk kompensasjon**
   Forlikstilbudet foreslår en årlig leie på kr 20 000 for retten til å beholde ventilasjonsanlegget på taket, som ifølge Carucel Eiendom AS er et større anlegg enn det opprinnelige. Denne summen er betydelig lav i forhold til både de økonomiske konsekvensene for sameiet og den potensielle verdien av fellesområdet som nå tas i bruk eksklusivt av én seksjonseier. I lys av det potensielle omfanget av den tekniske belastningen på bygget, samt fremtidige behov for vedlikehold og investeringer, fremstår dette som en utilstrekkelig kompensasjon.
2. **Blokkering av fremtidige planer om takterrasse**
   Et av sameiets langsiktige mål er å etablere en takterrasse som kan benyttes av alle sameierne. Den eksklusive bruksretten som foreslås for Carucel Eiendom AS, vil gjøre det umulig å realisere disse planene. Det eksisterende ventilasjonsanlegget tar betydelig plass på taket, og dette området vil være utilgjengelig for framtidige fellesprosjekter som takterrasse, hvilket kan medføre et tap av verdi for de øvrige sameierne.
3. **Vanskeligheter med fremtidig fiberanlegg**
   I tillegg til blokkeringen av en eventuell takterrasse, vil det nåværende anlegget gjøre det vanskelig å installere et nytt fiberanlegg på taket. Som flere tekniske vurderinger har pekt på, kan ventilasjonsanlegget som er plassert på taket hindre tilrettelegging for nødvendige tekniske installasjoner, noe som kan komplisere eller forsinke fremtidige behov for fiberforbindelser i bygget.

4. **Manglende godkjenning fra årsmøtet**
   Etter hva styret har fått opplyst, er verken plasseringen av ventilasjonsanlegget eller de tilknyttede ingrepene på fasaden godkjent av årsmøtet i Sameiet Frognerveien 58. For å være i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, kreves det et samtykke fra årsmøtet før slike endringer kan iverksettes. Mangelen på denne formelle godkjenningen gjør at styret mener det ikke er forsvarlig å akseptere forlikstilbudet før nødvendige godkjenninger og prosedyrer er på plass.
5. **Potensielle tekniske og byggetekniske utfordringer**
   Styret har ikke fått tilstrekkelig dokumentasjon på at ventilasjonsanlegget som er installert, oppfyller alle nødvendige tekniske og byggetekniske krav, herunder bæreevnen på taket. I lys av dette er det også viktig at vi har full klarhet i hvilke belastninger bygget og taket utsettes for, og om eventuelle konsekvenser kan medføre ytterligere utfordringer for byggets integritet.

Styrets konklusjon
På bakgrunn av de ovennevnte forholdene mener styret at forlikstilbudet fra Carucel Eiendom AS ikke er tilstrekkelig for sameiet. Den økonomiske kompensasjonen er lav, og det er betydelige tekniske, brannsikkerhetsmessige og fremtidige bruksrelaterte utfordringer som ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i tilbudet. Styret anbefaler derfor at sameiet ikke godtar forlikstilbudet, og at vi fortsetter arbeidet med å finne en løsning som ivaretar både de økonomiske og tekniske interessene for hele sameiet, samtidig som sameiets fremtidige planer blir beskyttet.

Bilder av ventilasjonsanlegget før og etter:







SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33





SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

5. Budsjett 2025
Herunder økning av fellesutgiftene med 10% fra 1.7.2025.

6. Valg
a) Styreleder
b) Styremedlemmer
c) Varamedlemmer

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Frognerveien 58
Frank Kjærnes
Forretningsfører

Vedlegg: - Generell info om eksklusiv bruksrett

Styrets årsrapport for 2024

Sameiet Frognerveien 58
Styrets årsrapport 2024

Styret i Sameiet Frognerveien 58 har i 2024 bestått av følgende medlemmer:

Anders Brochmann - Styreleder
Elin Stokke - Styremedlem
Nina Namvar - Styremedlem

Styret har gjennomført 5 styremøter i løpet av året, samt hatt løpende oppfølging og daglig kommunikasjon via telefon og e-post. Forretningsfører har vært SK Eiendom AS, og revisor for sameiet har vært IHS Revisjon AS. Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, polisenummer 50570894.

Hovedsaker og aktiviteter i 2024

1. Fjernvarmeutgifter
Fjernvarmeutgiftene har fortsatt å være høye i 2024. Styret har hatt løpende dialog med Celsio (Hafslund) for å finne mulige besparelser. Celsio har varslet at de vil lansere et smart varmestyringssystem i 2025, som kan bidra til besparelser på utgiftene til fjernvarme. Styret har besluttet å avvente lanseringen og vil følge nøye med på utviklingen. Installasjon av et slikt system vil mest sannsynlig være kostnadsfritt.

2. Heisreparasjon og vedlikehold
Schindler har gjennomført nødvendige reparasjoner på heisanlegget i 2024. I tillegg har styret justert vedlikeholdsavtalen. Antall årlige servicebesøk er i samråd med Schindler blitt redusert fra 6 til 5. Denne endringen har ført til en liten besparelse, samtidig som gården opprettholder et høyt servicenivå.

3. Innbrudd og grovt tyveri
Eier av de kommunale leilighetene i gården, Boligbygg, har for andre gang utført innbrudd og grovt tyveri fra en seksjonseiers bod i Sameiet Frognerveien 58.
Hverken styret eller forretningsfører SK Eiendom har blitt kontaktet. Beboer har forsøkt å få skriftlig kontakt med Boligbygg via Postmottak - Boligbygg har unnlatt å svare.
Boligbygg har kassert alt innhold i boden.

- **Status på saken i dag:**
  - Boligbygg hevder at innbruddet skyldes en misforståelse.
    Innbruddet er politianmeldt av berørt beboer
    Politiet har foreløpig henlagt saken med "ukjent gjerningsperson"
  - Styret valgte å klippe den nye låsen til boden og sette innholdet på lager.
  - Innholdet er nå tilbakeført til rettmessig eier.

- **Veien videre:**
  - Sameiet vil i 2025 gå til politianmeldelse av Boligbygg.

- **Sikkerhet og samarbeid med politiet**
  - Etter et innbrudd i 4. etasje og uønsket trafikk med narkotikaomsetning på gårdens fellesområder, hvor uvedkommende hadde fått adgang til bygningen, har styret hatt et tett samarbeid med politiet for å forbedre sikkerheten. En ny inngangsdør til leiligheten er bestilt.

4. Nye sikkerhetstiltak
For å øke tryggheten i sameiet har styret installert 2 nye IP-kameraer i fellesarealene. HD kameraene er montert i og utenfor heisen, og har en 14 dagers opptaksfunksjon, som forbedrer overvåkingen av sameiets fellesområder. Vurdering av adkomstkontroll og andre sikkerhetstiltak vil bli vurdert og gjennomført i 2025.

5. Vedlikehold av utearealer
Styret har utført flere tiltak for å opprettholde et trivelig bomiljø:

- Rydding i sykkelboden og bakgården.
  Beskjæring av beplantning i bakgård og planting av blomster i blomsterkasser.

6. Tjenester og teknisk vedlikehold

- Alle lysstoffrørlamper i gården er byttet til LED-lamper av Alna Elektro, noe som vil bidra til lavere strømforbruk og redusert vedlikehold.
  Årlig service på vaske- og tørkemaskiner er gjennomført.
- Årlig service og batteribytte på postkasser og postkasseskilt har blitt utført.

7. Lekkasje/Tilbakeslag fra soilrør

Vi ønsker å informere seksjonseierne om en hendelse som nylig fant sted i sameiet, der en leilighet i en annen etasje opplevde tilbakeløp av vann fra soilrøret.

- **Hva skjedde?**
  En lekkasje/tilbakeslag oppstod på grunn av at soilrøret ble tett, og vannet fløt tilbake inn i leiligheten. Hendelsen ble raskt håndtert og skaden ble meldt til Sameiets forsikringsselskap, Gjensidige.
- **Avløpsledningen i Frognerveien 58**
  Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune hadde mistanke om at avløpsledningen i Frognerveien 58 ikke var i orden. Samtlige seksjonseiere mottok e-post fra Oslo Kommune. Styret tok umiddelbart kontakt med Rørservice AS som gjennomførte videoinspeksjon av avløpsledningen. Rapport, videomateriale og nødvendig dokumentasjon ble sendt til Oslo kommune, og saken ble deretter avsluttet.
- **Tiltak som ble iverksatt**
  - **Rørrens**: Soilrøret ble umiddelbart spylt for å fjerne eventuelle blokkeringer og gjenopprette normal funksjon i avløpssystemet.
  - **Erstatning**: Beboeren som ble berørt har mottatt erstatning fra Sameiets forsikringsselskap for de skadene som oppstod som følge av lekkasjen.
  - **Hva betyr dette for sameiet?**
    Styret har fått bekreftet at problemet er løst for denne gangen, men det er viktig at alle seksjonseiere er oppmerksomme på at et tett soilrør kan føre til uforutsette problemer og potensielle skader i fremtiden. Sameiet vil fortsette å følge opp vedlikeholdsbehovet for felles rørledninger for å forhindre lignende hendelser, men det er viktig at beboerne også følger med på eventuelle unormale forhold knyttet til avløp og rør.

8. Avtaler og kontrakter

Styret har inngått 4 nye avtaler i 2024:

1. Leieavtale for takreklame - Nye leietakere er Neon Reklame.
   - Geneva skiltet er fjernet. Isklar har den nye takreklamen,. Avtalen har en varighet på 5 år.
2. Leieavtale for uteområdet utenfor restaurant Fukaya er utarbeidet og oversendt til signering.
3. Vask- og renholdsavtale for sameiet er utarbeidet.
4. Ny midlertidige avtale med Ice.

9. Vaktmesterleilighet

Styret har utført vedlikehold og oppgradering av vaktmesterleiligheten for å sikre at leiligheten er i god stand og har en god standard for utleie.

10. Bytte av bredbåndsleverandør fra Telia til NextGenTel?

I 2026 går Sameiets nåværende avtale med Telia for levering av bredbånd og TV ut, og styret har derfor vurdert alternative leverandører for å sikre best mulig løsning for sameiet. Etter grundige vurderinger av flere tilbud, har styret valgt å anbefale NextGenTel som ny leverandør.

Hva innebærer byttet?

- Dagens løsning med Telia benytter **coax-kabel**, en eldre teknologi som er begrenset i kapasitet og hastighet. NextGenTel, derimot, benytter **punkt-til-punkt fibernett**. Dette betyr at hver leilighet vil få sin egen dedikerte tilkobling, noe som gir en stabil og rask internettforbindelse for alle beboere. En slik løsning gir bedre hastigheter, mer pålitelighet og høyere kapasitet.
- **Hva er fordelen med byttet?**
- Byttet til NextGenTel innebærer flere klare fordeler:
  - **Gratis fiberinstallasjon**: Alle leilighetene får fiber koblet opp uten kostnad, noe som gir en betydelig besparelse for sameiet.
  - **Bedre hastighet**: Sameiet vil få tilgang til 1000/1000 høyhastighets bredbånd som møter dagens krav til rask og stabil internettforbindelse. Punkt-til-punkt fibernett gir langt bedre hastigheter enn den nåværende coax-løsningen.

- **Valgfritt TV-abonnement**: Husstandene kan selv velge om de ønsker TV-pakken, noe som gir mulighet for skreddersydde løsninger basert på individuelle behov.

11. Balkongsak -- Etablering av balkonger mot bakgård
Styret ønsker å informere seksjonseierne om et initiativ for å etablere balkonger på leilighetene som vender mot bakgården. Dette prosjektet ble opprinnelig initiert av Nina Namvar og har hatt høy oppslutning blant de berørte seksjonseierne. Ettersom Nina har flyttet, er styret nå avhengig av at en annen seksjonseier tar initiativet videre for å sikre fremdrift i prosjektet.

- **Bakgrunn**
  Bygging av balkonger mot en stille bakgård krever en rekke godkjenninger og samarbeid med relevante myndigheter. Plan- og Bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune vil kunne gi råd om prosessen, tekniske krav og nødvendige tillatelser. Styret stiller seg positivt til etableringen av balkonger, men det er viktig at prosjektet leder frem til en gjennomførbar løsning som kan finansieres av de aktuelle seksjonseierne.
- **Hva må på plass før prosjektet kan settes i gang?**
  - **Dialog med Plan- og Bygningsetaten (PBE):**
  - PBE kan gi nødvendig informasjon om søknadsprosessen, juridiske krav og praktiske hensyn som må tas i betraktning, som samtykke fra seksjonseierne, tekniske tegninger, nabovarsel og eventuelle verneinteresser.
  - **Juridiske krav og lover:**
  - Viktige spørsmål:
    - Krever avstemningen et kvalifisert flertall (to tredjedeler) fra alle som deltar på årsmøtet, eller kun fra de som har leiligheter med utsikt mot bakgården?
    - Hva sier Sameiets vedtekter om felles prosjekter som kan påvirke fellesarealer og strukturer?
  - **Forslag til innkalling og årsmøtebeslutning:**
  - Innkallingen til et ekstraordinært årsmøte (hvis det blir aktuelt) må inneholde et konkret forslag til seksjonseierne, slik at de kan stemme over prosjektet. For å ta en informert beslutning, bør innkallingen inkludere:
    - Presentasjon av prosjektet og planene for balkongbygging.
    - Tidslinje for prosjektet.
    - Økonomisk plan og kostnadsfordeling.
    - Teknisk dokumentasjon, inkludert nødvendige tegninger og tillatelser.
- **Finansiering av prosjektet**
  Styret understreker at finansieringen av prosjektet må dekkes av de seksjonseierne som ønsker å delta i ordningen. Dette betyr at kostnadene for bygging av balkongene vil bli fordelt på de aktuelle seksjonseierne, og det er viktig at alle som ønsker balkong, er innforstått med de økonomiske forpliktelsene før prosjektet settes i gang.
- **Nødvendige neste skritt**
  For å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en lovlig og ryddig måte, bør en seksjonseier som er interessert i å fortsette prosjektet ta kontakt med Plan- og Bygningsetaten for videre veiledning. Styret vil deretter vurdere hvordan prosjektet best kan organiseres, og hvordan kostnader og ansvar kan fordeles rettferdig.
- **Avstemning på årsmøtet**
  Styret ønsker å få tilbakemelding på hvorvidt prosjektet skal fortsette og hvordan det kan organiseres. Det vil bli nødvendig med en avstemning på årsmøtet for å bestemme om prosjektet skal fortsette, og hvordan eventuelle økonomiske forpliktelser fordeles mellom seksjonseierne.

Ønsker du å bidra?
Er det noen seksjonseiere som ønsker å ta over ansvaret for prosjektet videre? Dette er en god mulighet til å bidra til utviklingen av sameiet og sikre at prosjektet blir gjennomført på en god måte.

12. Saker som styret skal jobbe med i 2025:
- Fjernvarme - Smart varmestyring.
- Utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan.
- Dagens soilrør er i dårlig forfatning. Styret vil utvikle en detaljert langtidsplan for vedlikehold, som inkluderer nødvendige reparasjoner og oppgraderinger. Dette vil bidra til å forebygge kostbare utbedringer i fremtiden.
- Jobbe videre med Carucel sitt forslag til forlik
- Maling av oppganger
- Rensing av ventilasjonsanlegg

- Inngå en intensjonsavtale med NextGenTel for å overta bredbåndsleveransen til sameiet.
- Styret ønsker å lage en plan for å etablere et eget vedlikeholdsfond for å sikre tilstrekkelig likviditet for fremtidige oppgraderinger og uforutsette utgifter.

13. Økonomi og felleskostnader

- Økning i felleskostnader.
- På bakgrunn av økte driftskostnader anbefales det at styret vurderer en moderat økning på 10% i felleskostnadene for å sikre at sameiet kan håndtere nødvendige vedlikeholdstiltak og investeringer i fremtiden.

Avslutning

Styret har hatt et hektisk og produktivt år med fokus på å sikre et godt bomiljø, gjennomføre nødvendige vedlikeholdstiltak, ivareta tryggheten for beboerne og sikre sameiets økonomi. Gjennom god økonomistyring og et velfungerende samarbeid med SK Eiendom har vi sørget for at sameiets økonomi er i god stand.

Med vennlig hilsen,

Anders Brochmann
Styreleder

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Resultatregnskap		**2024**	**Buds. 2024**	**2023**
Driftsinntekter	**Note**			
Fellesutgifter		1 584 228	1 584 030	1 515 175
Husleie		134 344	144 344	117 008
Utleie boder	1	25 248	25 248	25 248
Leieinntekter uteareal		321 402	250 136	272 832
Takreklame	2	39 375	50 000	97 806
Antenneplasser	3	245 598	258 278	237 277
Diverse inntekter	4	37 964	12 000	27 631
Sum inntekter		**2 388 159**	**2 324 036**	**2 292 977**
Driftskostnader				
Styrehonorar	11	170 000	200 000	155 000
Avsatt ekstra honorar 2023-2024		0	0	27 000
Arbeidsgiveravgift		23 970	28 200	25 662
Strøm		61 190	70 000	73 692
Fjernvarme		545 668	630 000	623 569
Kommunale avgifter / eiendomsskatt		411 116	415 000	352 266
Telia bredbånd		146 573	147 000	140 868
Renhold		140 591	139 000	133 916
Matteleie		21 666	20 000	18 255
Diverse kostnader	5	28 521	25 000	25 786
Drift- og vedlikehold	6	443 885	150 000	239 701
Heis		77 696	75 000	43 502
Forretningsfører		81 892	81 892	78 660
Revisjon	7	12 375	10 000	9 375
Juridisk bistand		9 408	150 000	7 094
Vaktmester		30 000	0	15 755
Forsikring	8	173 064	170 000	157 047
Bankomkostninger		6 792	5 000	6 221
Sum driftskostnader		**2 384 407**	**2 316 092**	**2 133 369**
Driftsresultat		**3 752**	**7 944**	**159 608**
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter		3 496	0	618
Renteutgifter		0	0	0
Sum finansinntekter/kostnader		**3 496**	**0**	**618**
ÅRSRESULTAT		**7 248**	**7 944**	**160 226**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1e628ff4-b789-45e2-9bb4-602284a48c54
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2024	2023
Eiendeler:	**Note:**		
Anleggsmidler			
Fast eiendom:			
Vaktmesterleilighet		379 182	379 182
Seksjon 1 og 3 - boder		10 000	10 000
Sum fast eiendom		**389 182**	**389 182**
Sum anleggsmidler		**389 182**	**389 182**
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Utestående fra sameiere og leietakere	9	86 146	17 250
Øvrige fordringer		150 382	159 031
Sum fordringer		**236 528**	**176 281**
Bankinnskudd, kontanter o.l.:			
DNB		557 182	508 220
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**557 182**	**508 220**
Sum omløpsmidler		**793 710**	**684 501**
Sum eiendeler		**1 182 892**	**1 073 683**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	10	832 416	825 168
Sum opptjent egenkapital		**832 416**	**825 168**
Sum egenkapital		**832 416**	**825 168**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		117 182	60 578
Skyldig offentlige avgifter		15 510	8 743
Kreditorer og leverandørgjeld		107 784	117 194
Avsatt styrehonorar	11	110 000	62 000
Sum kortsiktig gjeld		**350 476**	**248 515**
Sum gjeld		**350 476**	**248 515**
Sum egenkapital og gjeld		**1 182 892**	**1 073 683**

Oslo, 27.01.2025

Anders Brochmann Elin Stokke Nina Namvar

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1e628ff4-b789-45e2-9bb4-602284a48c54
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Utleie boder:

Seksjon 15 - 12 mnd á 526	6 312
Seksjon 58 - 12 mnd á 526	6 312
Seksjon 60 - 12 mnd á 526	6 312
Seksjon 62 - 12 mnd á 526	6 312
Sum	**25 248**

Note 2 - Takreklame:

Reklameplass utleid til Neon Kommunikasjon & Produksjon AS	
Kontrakt løper i 5 år fra 29.8.2024. Leietaker har	
fortrinnsrett til å fornye avtalen etter 5 år.	
Leie ved kontraktsinngåelse kr. 115.000 pr. år.	
Leie for perioden 29.8.2024 - 31.12.2024	39 375
Sum	**39 375**

Note 3 - Antenneplasser:

Telenor - løpende kontrakt med 1 års gjensidig oppsigelse	51 162
TeliaSonera - løpende tidsubestemt kontrakt	75 252
ICE Communication Norge AS - kontrakt utløp 30.11.2023	
Løper nå med gjensidig 6 mnd oppsigelse	62 572
T Connect - løpende tidsubestemt kontrakt	56 612
Sum	**245 598**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1e628ff4-b789-45e2-9bb4-602284a48c54
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Diverse inntekter:

Andel overskudd i Gjensidige	15 964
Akonto energi næring 2023	12 000
Seksjonseier betalt egenandel ved skifte av dør ifbm innbrudd	10 000
Sum	**37 964**

Note 5 - Diverse kostnader:

Kontingent Huseiernes Landsforbund	3 100
Annonse finn.no ifbm utleie av "vaktmesterleiligheten"	745
Linje til infoskjerm	2 685
Styreutgifter	5 276
Rekvisita v/styret	4 980
Bistand elektronisk årsmøte	3 750
Gaver	7 985
Sum	**28 521**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold:

Diverse rørleggerarbeider	19 783
Elektrikerarbeider	3 438
Egenandel forsikringsskade (2 stk)	20 000
Nye lamper i trappeoppgang	94 600
Diverse oppussing av vaktmesterleilighet ifbm. ny utleie	140 714
Diverse lås- og nøkkelservice	3 669
Oppgradering/service videoovervåkning	48 832
Service vaskemaskiner og tørketrommel	29 516
Årlig serviceavtale elektroniske postkasseskilt	6 065
Bortkjøring av avfall	4 000
Montert lamper søppelrom og teknisk rom	12 550
Diverse blomsrerkasser og beplantning	34 479
Dugnadskostnader	2 500
Defigo adgangskotroll	18 477
Diverse "vaktmesterinnkjøp", lysmateriell, strømidler etc.	5 262
Sum	**443 885**

Note 7 - Revisjon:

Revisjon av årsregnskapet for 2023	12 375
Sum	**12 375**

Note 8 - Forsikring:

Bygningsforsikring, Gjensidige polise nr. 50570894, belastet premie 1/1-31/12	173 064
Sum	**173 064**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1e628ff4-b789-45e2-9bb4-602284a48c54
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Noter til regnskapet for 2024

Note 9 - Utestående fra sameiere og leietakere:

Utestående fellesutgifter	17 303
Utestående leie av uteareal og antenneplasser	68 843
Sum	**86 146**

Note 10 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital 01.01	825 168
Årets resultat	7 248
Sum	**832 416**

Note 11 - Avsatt styrehonorar:

Avsatt styrehonorar 2024-2025	**110 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1e628ff4-b789-45e2-9bb4-602284a48c54
visma sign
www.vismasign.com

Til årsmøtet i Sameiet Frognerveien 58

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frognerveien 58 som viser et overskudd på NOK 7 248. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

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

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

Lysaker, 19. februar 2025
IHS Revisjon AS

Inge Stikholmen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Budsjett	**2025**	**Res. 2024**
Driftsinntekter		
Fellesutgifter (10% økning fra 01.07.2025)	1 683 549	1 584 228
Husleie	144 000	134 344
Utleie boder	25 248	25 248
Leieinntekter uteareal	320 000	321 402
Takreklame	117 984	39 375
Antenneplasser	252 647	245 598
Diverse inntekter	12 000	37 964
Sum inntekter	**2 555 428**	**2 388 159**
Driftskostnader		
Styrehonorar	140 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	23 970
Strøm	70 000	61 190
Fjernvarme	600 000	545 668
Kommunale avgifter / eiendomsskatt	450 000	411 116
Telia bredbånd	151 000	146 573
Renhold	141 000	140 591
Matteleie	23 000	21 666
Diverse kostnader	25 000	28 521
Drift- og vedlikehold	425 000	443 885
Heis	75 000	77 696
Forretningsfører	83 940	81 892
Revisjon	14 000	12 375
Juridisk bistand	50 000	9 408
Vaktmester	65 000	30 000
Forsikring	198 000	173 064
Bankomkostninger	5 000	6 792
Sum driftskostnader	**2 535 680**	**2 384 407**
Driftsresultat	**19 748**	**3 752**
Finansinntekter/kostnader		
Renteinntekter	5 337	3 496
Renteutgifter	0	0
Sum finansinntekter/kostnader	**5 337**	**3 496**
ÅRSRESULTAT	**25 085**	**7 248**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Ordinært årsmøte i Sameiet Frognerveien 58 ble avholdt mandag den 17/2-25 kl. 17.00. Møtet ble avholdt via Microsoft Teams.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse og registrering av fullmakter

Til stede:

Navnefortegnelse ble tatt opp. Denne viste at 11 seksjoner deltok eller var representert ved fullmakt på møtet.

Øvrige:

Styreleder Anders Brochmann, styremedlem Nina Namvar og Frank Kjærnes fra SK Eiendom AS.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt.

c) Valg av protokollfører og to sameiere til å medundertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt til sekretær. Til å medundertegne protokollen ble Morten Altmann og Elin Stokke valgt.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Årsoppgjøret for 2024

a) Styrets årsrapport

VEDTAK: Styrets årsrapport ble tatt til etterretning. Styret fikk ros for sitt arbeid.

b) Regnskap

Regnskapet ble gjennomgått.

VEDTAK: Regnskapet og styrets forslag til disponering av resultatet ble enstemmig vedtatt. Revisors beretning sendes ut sammen med protokollen.

3. Balkongprosjektet

Noen må drive prosjektet videre. Nina Namvar opplyste at hun kan bistå videre med prosjektet, selv om hun har solgt sin leilighet.

Det er avgjørende at noen andre også melder sin interesse for å drive prosjektet videre.

4. Sak fra Carucel med forslag til avtale om ventilasjonsanlegg på taket

- Styret er kritiske til arbeidet som er gjort uten forutgående godkjenning fra styret, kommunen eller sameiet.
- Det er også tatt større deler av taket til dette anlegget, som er et fellesareal.
- Frogner Plass AS (Carucel) opplyste at tiltaket nå er omsøkt hos Plan- og bygningsetaten.
- Det ble foreslått at en uhildet konsulent kommer med en rapport som sier noe om at brannsikkerheten og vektbelastningen på taket er ivaretatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f3a98b76-83f4-4534-ad1c-4967fd24d98c
visma sign
www.vismasign.com

VEDTAK: Sameiet godtar ikke forlikstilbudet. Styret må fortsette arbeidet med å finne en løsning som ivaretar både de økonomiske og tekniske interessene for hele sameiet, samtidig som sameiets fremtidige planer blir beskyttet.

5. Budsjett 2025

- Fellesutgiftene øker med 10% fra 1.7.2025.

VEDTAK: Styrets forslag til budsjett ble tatt til etterretning.

6. Valg.

a) Styreleder for 1 år

VEDTAK: Anders Brochmann ble valgt for 1 år.

b) 2-4 styremedlemmer for 1 år

VEDTAK: Følgende ble valgt:
Elin Stokke og Nina Namvar

c) Varamedlemmer for 1 år

VEDTAK: Følgende ble valgt:
Sven Samuelsen og Hege Brattlid valgt.

Frank Kjærnes /s/	Elin Stokke /s/	Morten Altmann /s/
Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f3a98b76-83f4-4534-ad1c-4967fd24d98c
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 2 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

SAMEIET FROGNERVEIEN 58 – VEDTEKTER

Vedtatt på ordinært sameiermøte 28. juni 1999, endret i ekstraordinært sameiermøte 29. oktober 2008, ordinært sameiermøte 18. april 2013, ordinært sameiermøte 3. mars 2015 og på årsmøtet den 27.03.19

1. Eiendommen.

Sameiet Frognerveien 58, gnr. 212, bnr. 372 i Oslo er oppdelt i 63 seksjoner, hvorav 56 er boligseksjoner, 4 næringsseksjoner og 3 næringsseksjoner/bodseksjoner. I overensstemmelse med skjøte til respektive seksjonseiere inngår disse i et sameie som er gitt navnet:

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Sameiet er seksjonseierne av de enkelte seksjoner i Frognerveien 58 i Oslo, basert på brøkdeler som svarer til den enkeltes sameiebrøk.

Sameiet plikter til enhver tid å holde eiendommen Frognerveien 58 fullverdiforsikret. Hvis en seksjonseier er ansvarlig for en skade som dekkes av sameiets forsikring, vil seksjonseieren måtte betale egenandelen hvis forsikringen benyttes. Styret må gi tillatelse til bruk av forsikringen.

Om ikke annet er anført i disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

2. Rett til bruk (Eierseksjonslovens kap. 5).

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie (§ 23)

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet (seksjon) og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Uten styrets samtykke må ingen disponere sameiets fellesanlegg herunder fellesareal på annen måte enn avtalt eller

forutsatt. Bruk av sameiets fellesareal eller uteareal for kommersielle formål betinger at det er inngått en avtale med sameiet om bruken.

Brukerenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet (jf. § 7 første ledd bokstav g). En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

Årsmøtet har fastsatt ordensregler for eiendommen. Ordensreglene er bindende for seksjonseierne og andre som seksjonseier eller leietaker måtte gi adgang til eiendommen.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. Vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Styret har myndighet og rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføre for vedkommende seksjonseiers regning.

Nedtapning av varmeanlegget krever tillatelse fra styret. Tillatelse gis generelt kun utenom oppvarmingssesongen, hvis det ikke er spesielle forhold som tilsier noe annet.

Eierne av seksjon med terrasser er ansvarlig for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like (Se nærmere i Eierseksjonslovens § 33).

Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter, kan styret gjennomføre og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger i denne forbindelse.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Alle utbedringer- og vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertallsbeslutning i styret.

4. Installasjoner/bygningsmessige endringer m.m.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for

nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, samt rehabilitering av bad i bruksenheten over.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Bygningsmessige ombygninger av seksjoner krever styrets forutgående samtykke. Utvendig tilbygg eller inngrep i fasadene, kan ikke foretas med mindre styret og årsmøtet har vedtatt det, samt at godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.
k) radiatorene og siderørene frem til radiatorene
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i

etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. 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.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. Rettslig rådighet (Eierseksjonslovens § 24).

Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen med de begrensninger som følger av vedtekter og ordensregler. Seksjonseier er direkte ansvarlig for egen leieboer eller personer leieboer har gitt adgang til eiendommen, jfr. Pkt. 7 og 8 nedenfor.

Ved enhver innflytting i gården er eier av den seksjonen det flyttes inn i forpliktet til å meddele sameiets forretningsfører den innflyttedes fulle navn, telefonnummer og epostadresse. Tilsvarende opplysninger meldes ved enhver eiendomsovergang til forretningsfører.

6. Fordeling av felleskostnader og – inntekter (Eierseksjonslovens § 29).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale a-konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt en slik avsetning.

6. 1. Heftelsesform (Eierseksjonslovens § 30).

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser (Eierseksjonslovens § 31).

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i henhold til Eierseksjonslovens § 31.

8. Pålegg om salg (Eierseksjonslovens § 38).

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Krav om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. 9. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Unnlatelse av tilgang til bruksenheten ansees som vesentlig mislighold. Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle leietakere og deres eventuelle mislighold av sameiets vedtekter, ordensregler og alminnelig lovgivning.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer.

Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 11-7, 1. ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

9. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) (Eierseksjonslovens § 39).

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

Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg . Begjæringen settes frem for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13 – 16 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart

grunnløse, skal begjæring om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

10. Vedtekter (Eierseksjonslovens § 27).

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan vedtak om endringer bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

11. Årsmøtes myndighet/flertallskrav (Eierseksjonslovens §§ 40 og 49).

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Med unntak som følger av eierseksjonsloven eller disse vedtekter fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om:

a. **ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.**
b. **omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.**
c. **salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.**
d. **andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.**
e. **samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.**
f. **samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.**
g. **tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.**
h. **endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.**

12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

12. 1 Styrets beslutningsmyndighet (Eierseksjonslovens (§ 58)

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

13. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern (Eierseksjonslovens § 58)

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.

14. Årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig har rett til å være til stede i 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 med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

15.1. 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.

15.2. 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.

16. Innkalling til årsmøtet (Eierseksjonslovens § 43.)

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel må være minst tre dager.

Innkalling skjer skriftlig Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallelsen dersom styret har mottatt krav før fristen etter forrige punkt.

17. Om hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle (Eierseksjonslovens § 44).

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet.

a. **behandle styrets årsberetning**
b. **behandle og eventuelt godkjenne styrets resultat- og balanseregnskap med noter for foregående kalenderår**
c. **behandle revisjonsberetning**
d. **velge styremedlemmer**
e. **fastsette godtgjørelse til styre og revisor**
f. **behandle budsjett og underliggende vedlikeholdsplan.**

Årsberetning, regnskap og revisors beretning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøte.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er nevnt i innkallingen til møtet, og eventuelt i saker anført under bokstav a. til d. i annet ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

18. Møteledelse/protokoll (Eierseksjonslovens § 53).

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som velges av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

19. Årsmøtets vedtak (Eierseksjonslovens § 52).

På årsmøtet gir hver seksjon en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter lovens §§ 38 og 39.

20. Styre (Eierseksjonslovens § 54).

Sameiets styre består av 3 – 5 medlemmer med 2 varamedlemmer, som velges av årsmøtet for ett år av gangen.

Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

Sameiet tegner ansvarsforsikring for styrets medlemmer.

20. Styremøter. Styrets oppgaver. Forretningsfører. Ugildhet. (Eierseksjonslovens § 56).

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

Styret har oppgaver og skal arbeide etter regler anført i eierseksjonslovens §§§§§ 56, 57, 58. 59. 60.

Sameiet skal ha en forretningsfører, og det hører inn under styret å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer etter reglene i eierseksjonslovens § 61.

Sameiet skal ha skriftlig avtale med forretningsfører. Forretningsfører skal føre regnskap, utarbeide forslag til budsjett, betale regninger etter styrets anvisning, innkalle akontobeløp fra seksjonseierne, inndrive leie fra sameiets leietakere og i det hele forestå alle praktiske og administrative oppgaver etter styrets nærmere anvisning og særskilt avtale.

21. Representasjon (Eierseksjonslovens § 60)

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

22. Regnskap (Eierseksjonslovens § 64).

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap og årsoppgjør skal settes opp i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov av 17. juli 1998 nr. 56 om regnskapsplikt m.m. med senere endringer og forskrifter.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

23. Revisjon (Eierseksjonslovens § 65).

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte revisorer eller registrerte revisorer som velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Sameiet skal ha skriftlig avtale med revisor.

Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

25. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Oslo, 27. mars 2019

ORDENSREGLER FOR SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Formål

1. Formålet med disse regler er at Frognerveien 58 skal være et hyggelig sted å bo og at alle tar hensyn til hverandre og eiendommen, og bidrar til trivsel og trygghet.

Omfang

2. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, eventuelle leietagere og andre som sameier eller leietager måtte gi adgang til eiendommen.

Aktsomhet

3. Sameiets eiendom og utstyr skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Hvis skade eller søl oppstår, plikter skadevolderen å få utbedret forholdet.

Dører til fellesarealer

4. Alle dører til fellesarealer skal til enhver tid være låst. Unntatt er branndørene i 2. til 9. etasje til hovedtrapp og til baktrapp. Disse branndørene skal alltid være ulåst for å sikre evakuering ved brann. Beboerne må være spesielt oppmerksomme på at hovedinngangsdøren går i lås ved hver passering.

Nøkler til fellesarealer

5. Ekstra nøkler kan bestilles av sameier hos forretningsfører i h.h.t instruks på oppslagstavlen. Nøkler til fellesarealer som er mistet skal meldes til forretningsfører.

Støy

6. Radio, TV og musikkanlegg må brukes med omtanke og moderat lydnivå i hverdagen. Det skal være nattero mellom kl. 2300 og 0700. Det må i denne tiden ikke forårsakes støy som kan virke sjenerende på naboene. Skal det holdes selskap ved spesielle anledninger utover klokken 23, skal det varsles på forhånd ved at det henges opp en beskjed på oppslagstavlen i første etasje (ved heisen). Varselet skal inneholde kontaktinformasjon. Slikt varsel fritar dog ikke fra å vise hensyn. Støyende arbeider bør i størst mulig grad utføres i vanlig arbeidstid

Bruk av fellesarealene

7. Sameiets fellesarealer og bakgården skal generelt holdes ryddige. Det er ikke tillatt med dørmatter i gangene eller å oppbevare sko, søppel eller annet midlertidig i gangene. Hensatt løsgods vil bli fjernet for sameiers regning.

Hensetting av sykler, barnevogner og sportsutstyr

8. Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke oppbevares i oppgangene.
   Det er en sykkelbod i kjeller hvor sykler med oblat kan plasseres. Oblat gjelder for et kalenderår og fås ved henvendelse til vaktmester. Sykler skal kun tas inn via portrommet med søppelkassene videre til sykkelrommet eller sykkelstativet i bakgården. Barnevogn i daglig bruk kan ved forespørsel til vaktmester anvises plass i fellesarealer hvis slik plass er tilgjengelig. Ellers henvises hver enkelt til boden som er tildelt den enkelte leilighet.

Fellesvaskeriet

9. Fellesvaskeriet skal til en hver tid holdes ryddig og i orden. Maskinene skal behandles med forsiktighet. Vasketid skal reserveres ved merking av vasketid på

reserveringstavlen og regler for reservering skal overholdes og andres vasketid respekteres. Tøy skal fjernes når det er tørt.

Postkasser

10. Navneskilt til postkasse skal bestilles i h.h.t. instruks på oppslagstavlen og senest være på plass innen en måned etter innflytting. Hvis ikke vil skilt bestilles på vegne av sameier/beboer og kostnaden belastes den aktuelle sameier.

Bodene

11. Boder holdes låst til en hver tid. Det må vises forsiktighet ved oppbevaring av organisk materiell i boder på grunn av fare for lukt og skadedyr.

Søppelrommet

12. Renovasjonsetatens regler for husholdningsavfall og kildesortering skal følges. Søppelposer må lukkes forsvarlig og søl i søppelrommet unngås.

Varsling av innbrudd og skadeverk

13. Innbrudd i fellesarealene (for eksempel boder) og skadeverk varsles til vaktmester.

Dyrehold

14. Dyrehold må ikke være til utilbørlig ulempe eller sjenanse for andre i sameiet.

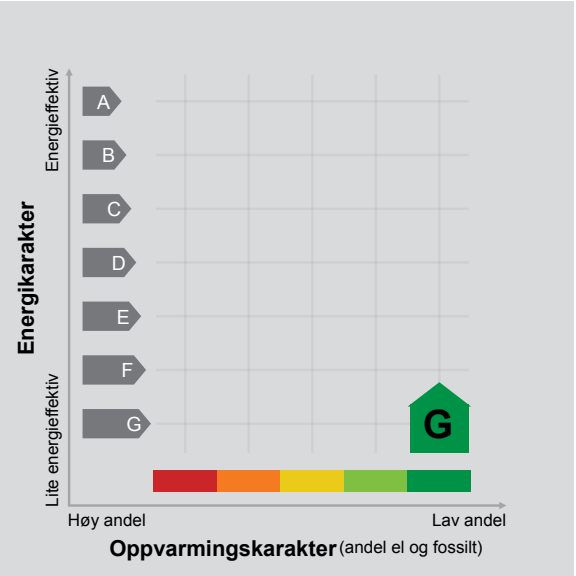
Klager og interessekonflikter

15. Klager eller interessekonflikter vedrørende orden og oppførsel bør i første rekke løses av de berørte sameierne/beboerne idet den aktuelle sak oppstår. Fører ikke dette fram, skal forretningsfører kontaktes skriftlig av berørt(e) sameier(e).

Det minnes om at brudd på ordensregler kan være grunnlag for tvangssalg av sameiers leilighet med hjemmel i sameiets vedtekter.

ENERGIATTEST

Adresse	Frognerveien 58
Postnummer	0266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	372
Seksjonsnummer	40
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80499671
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-139773
Dato	25.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tetting av luftlekkasjer
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1934
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 25: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 26: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Nabolagsprofil

Frognerveien 58 - Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Offentlig transport

Frogner plass Linje 12	1 min 0 km
Frogner plass Linje 12N, 20	1 min 0.1 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	13 min 1.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.7 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	17 min 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

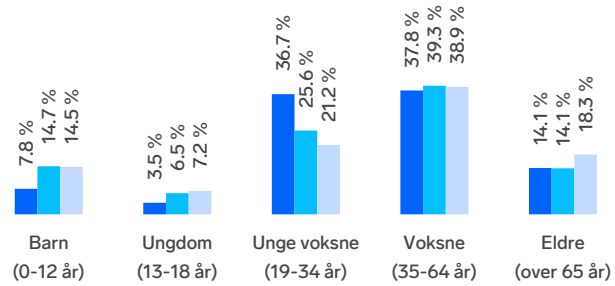
Kvalitet på skolene

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

Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 24 barn	3 min 0.3 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Frognerveien	1 min
Ups Pickup Point Frogner Mat	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

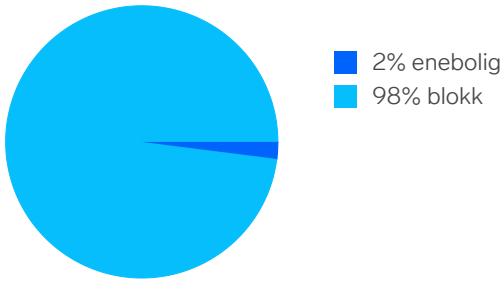
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Frognerparken Tennisanlegg Tennis	6 min 0.5 km
Frogner stadion Fotball, friidrett	8 min 0.6 km
Barry´s Colosseum	11 min
SATS Colosseum	11 min

Boligmasse



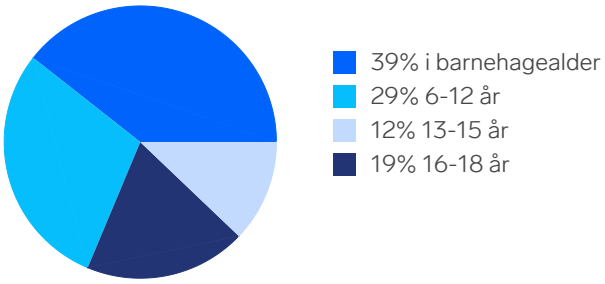
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

Sitat fra en lokalkjent

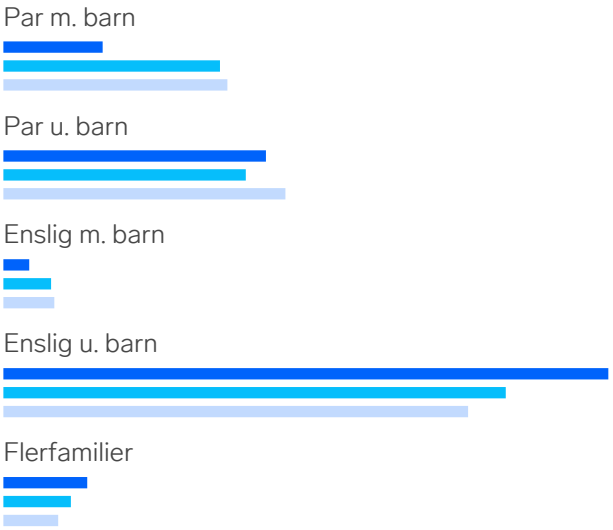
Varer/Tjenester

Valkyrien	15 min
Apotek 1 Frogner	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



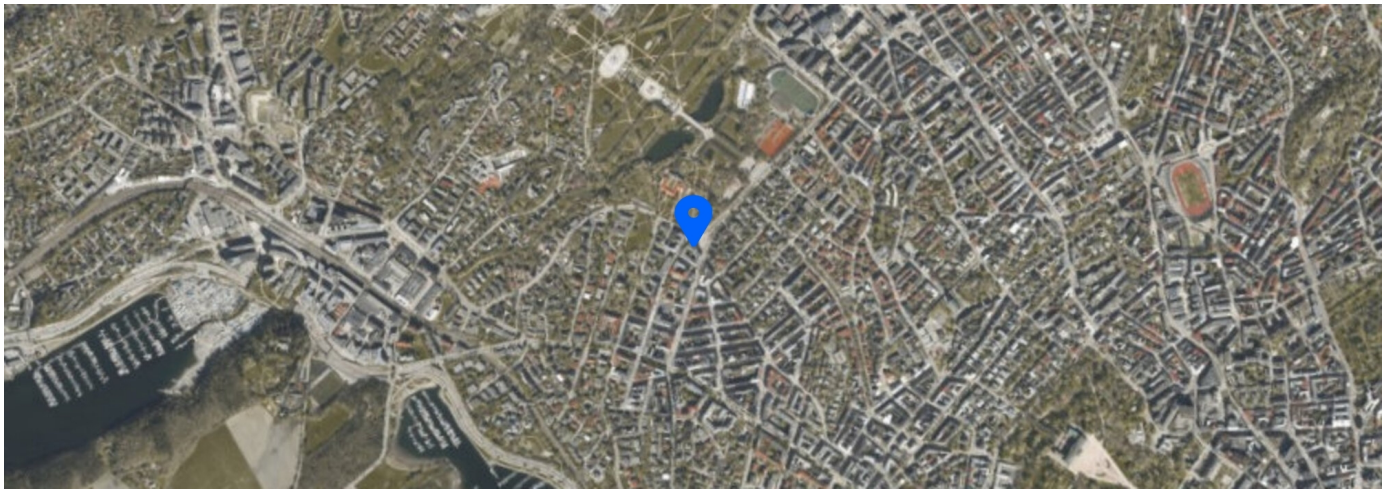
Familiesammensetning

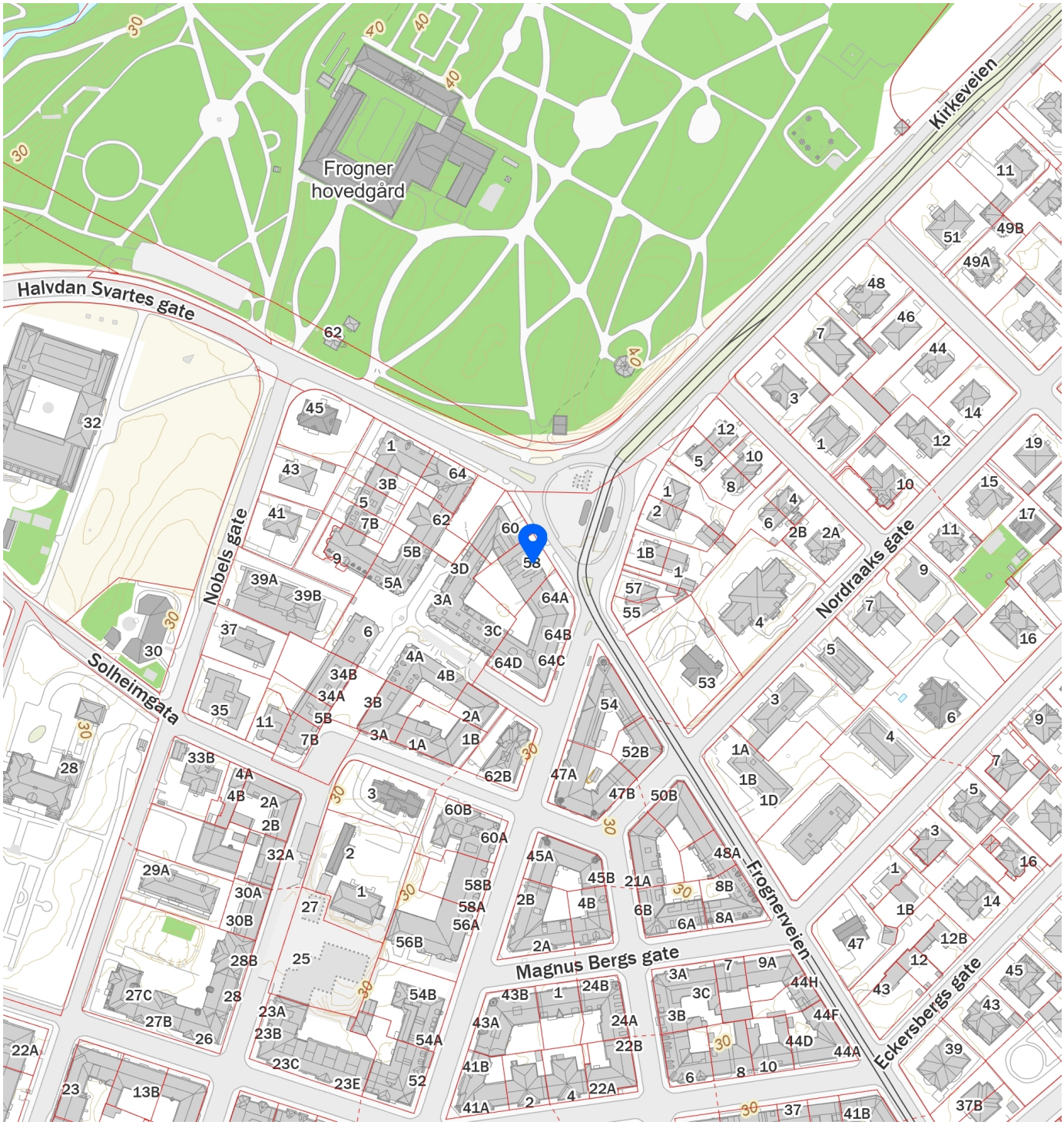


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Nabolagsprofil

Frognerveien 58 - Nabolaget Frogner - vurdert av 403 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Offentlig transport

Frogner plass Linje 12	1 min 0 km
Frogner plass Linje 12N, 20	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	14 min 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	17 min 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km
Wang Toppidrett 18 klasser	19 min 1.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

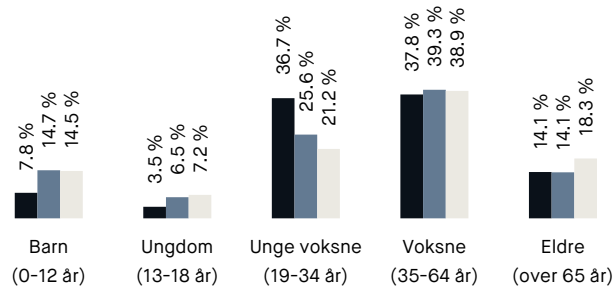
Kvalitet på skolene

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

Schafteløkken Menighets barnehage ... 24 barn	3 min 0.3 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Frognerveien	1 min
Ups Pickup Point Frogner Mat	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

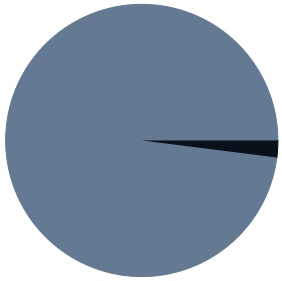
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Frognerparken Tennisanlegg Tennis	6 min 0.5 km
Frogner stadion Fotball, friidrett	7 min 0.6 km
Barry´s Colosseum	11 min
SATS Colosseum	11 min

Boligmasse



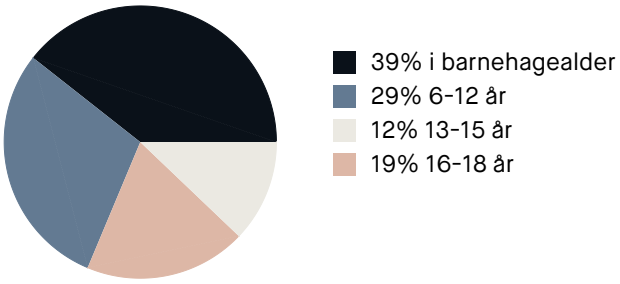
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

Sitat fra en lokalkjent

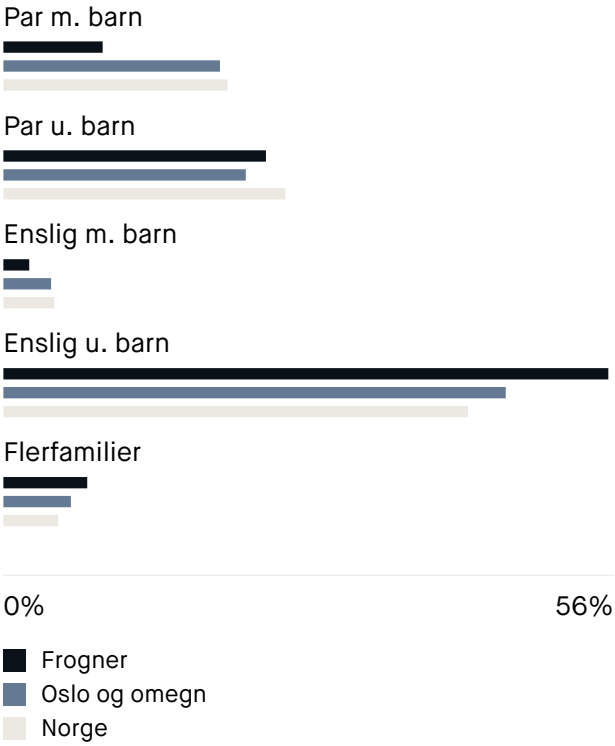
Varer/Tjenester

Valkyrien	15 min
Apotek 1 Frogner	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

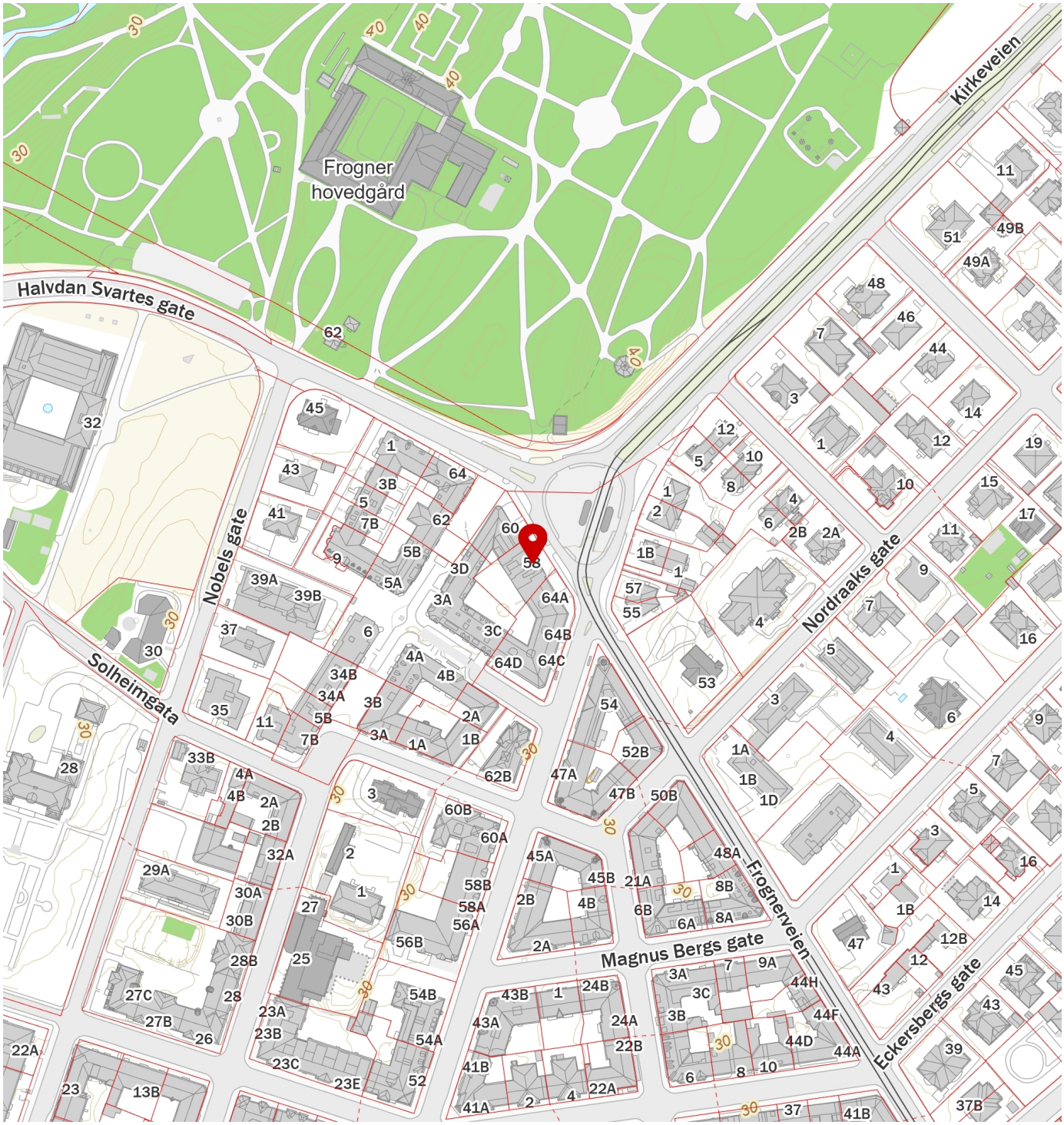


Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

09.08.2024 15:53:51 AR628240392

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: 0301-999/269/0/0,

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
999	269	0	0

Eier: OSLO KOMMUNE, OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN

Adresse: 0301-212/999/0/0,

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
212	999	0	0

Eier: OSLO KOMMUNE, OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Midlertidig likeretter

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

I forbindelse med oppgradering av infrastruktur på Frogner settes det opp to midlertidige likerettere på Frogner plass. Likeretterne plasseres med en varighet på under 2 år. Se vedlagte tegninger og følgebrev for en nærmere beskrivelse.

09.08.2024 15:53:51 AR628240392

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Se vedlegg for beskrivelse

Begrunnelse:

Se vedlegg for begrunnelse

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-3881

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Ida Eline Fuglevik Dahler

E-post: ida.dahler@sporveien.com

Telefon: 90151594

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: NORCONSULT NORGE AS

Organisasjonsnummer: 962392687

Telefon: +4795464771

E-post: maud.haugland.hoem@norconsult.com

Postadresse: Postboks 626, 1303 SANDVIKA

Nabovarselet er signert av

MAUD HAUGLAND HOEM på vegne av NORCONSULT NORGE AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

09.08.2024 15:53:51 AR628240392

09.08.2024 15:53:51 AR628240392

Filvedlegg:

D-01 Situasjonsplan Frogner plass.pdf
E-01 Illustrasjon likeretter.pdf
Q-01 Følgebrev til nabovarsel midlertidig likeretter.pdf

Naboer og gjenboere

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	52402184/Q-01 Følgebrev til nabovarsel.docx	2024-08-09

Følgebrev til nabovarsel

Byggeplass:	Frogner plass	Gbnr: 212/999 og 999/269	
Tiltak:	Midlertidig likeretter		
Tiltakshaver:	Sporveien AS	Adresse:	Postboks 2857 Tøyen, 0608 Oslo
Ansv. søker:	Norconsult Norge AS	Adresse:	Postboks 626, 1303 SANDVIKA

På vegne av Sporveien AS vil Norconsult Norge AS søke om tillatelse til å plassere midlertidige likerettere på Frogner plass. Likeretterne vil stå plassert i mindre enn to år, sannsynligvis i kun 12 måneder. En likeretter er en elektroinstallasjon tilknyttet drift av sporvei og vil plasseres i kontainere. Tiltakene omfatter tre midlertidige likerettere som plasseres vest for dagens trikkeperrong. Grunnet likeretternes plassering nær kommunal vei blir plasseringen dispensasjonspliktig.

Likeretterne er avhengige av dispensasjon for avstand til kommunal vei på mindre enn 15 meter og for plassering på arealformål «perrong». Begge dispensasjonene er fra reguleringsplanen. Selve dispensasjonsvurderingen sendes ikke ut sammen med nabovarselet, men vil sendes inn sammen med søknaden til kommunen.

Vedlagt dette nabovarselet er situasjonskart som viser plassering av tiltakene (vedlegg D-01) samt tegninger som viser størrelsen på likeretterne.

Har du spørsmål?

Spørsmål kan rettes Norconsult Norge AS v/ Maud Hoem på telefon 67 57 10 00 eller 95 46 47 71.

Spørsmål kan også sendes skriftlig på e-post til: maud.haugland.hoem@norconsult.com

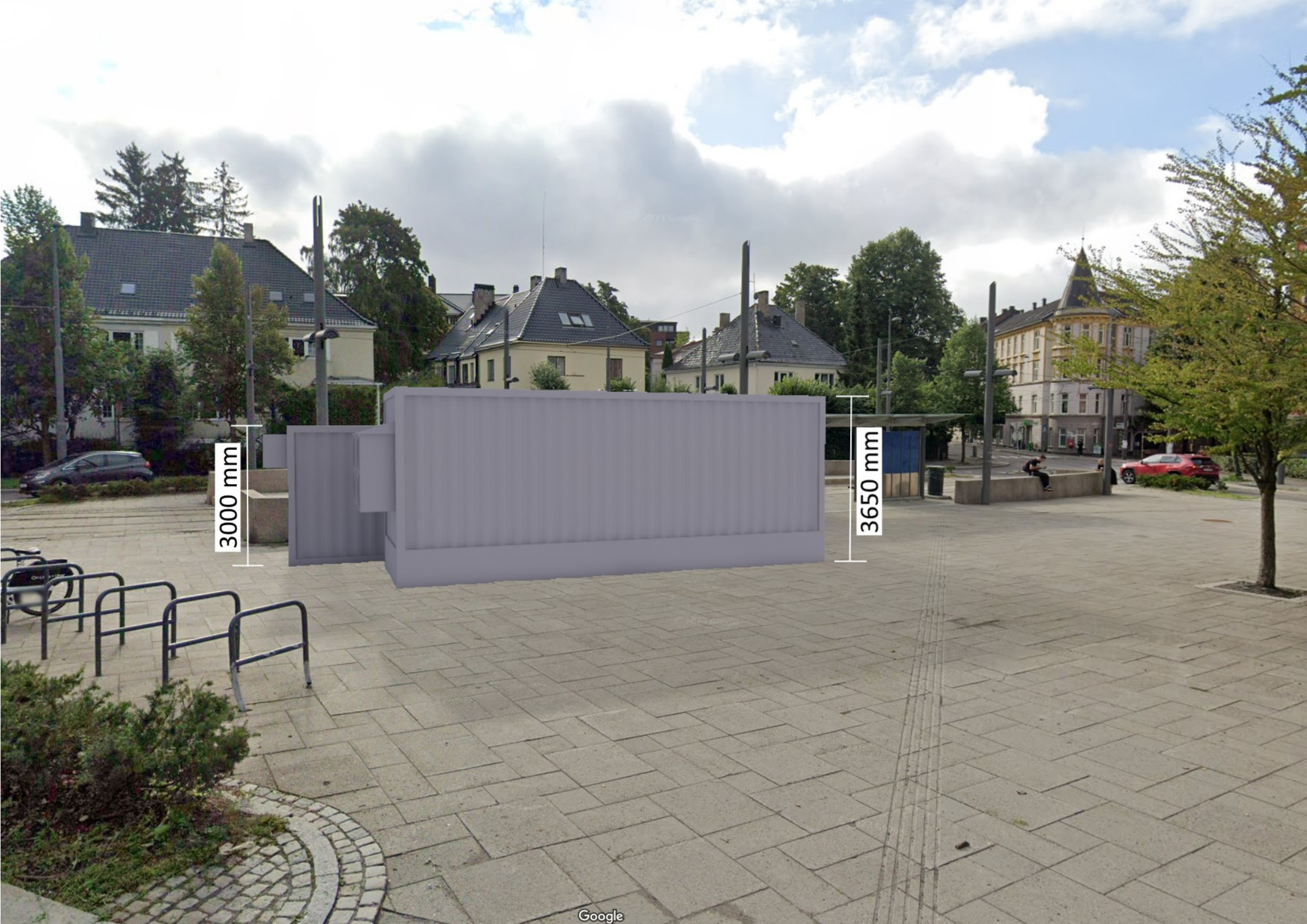
Alternativt i brevs form til: Norconsult Norge AS v/Maud Hoem
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Har du merknader?

Dersom det er merknader til tiltaket, må disse sendes skriftlig via www.altinn.no som et svar på nabovarselet du mottok der. Alternativt kan du sende merknaden til e-postadressen eller adressen over. Merknader må være mottatt innen 14 dager etter at varselet er blitt sendt fra oss. Eventuelle nabomerknader blir vedlagt og besvart i søknaden til kommunen.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Maud Haugland Hoem


3000 mm
3650 mm
Google

595300 595350 595400

6644050 6644000

Oslo

Dato: 09.04.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: FROGNER PLASS 1

Gnr/Bnr: 212/520

PlottID/Best.nr: 320076/ 86488327

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse: Midlertidig plassering av mobile likerettere
NR:
Dato:
Revidert dato:

FORELØPIG 04.09.24

0 50 100 m

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Frognerveien 58
0266 OSLO
Gnr./Bnr.: 212/372
Seksjonsnr. : 40
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 41 m²

Totalt bruksareal (BRA): 41 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.06.2025
Referansenummer	15073786
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-25-0109
Hjemmelshaver/selger	Christopher S. Kolrud
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Christopher S. Kolrud
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	18.12.2025 12:21

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Frognerveien 58
Postnummer/sted	0266 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	212/372
Seksjonsnr.	40
Tomt	Eiet tomt: 811 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1934		

Byggemåte

Leilighet tilhørende sameiet Frognerveien 58 beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet asfalterte inngangsparti, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 9 etasjer. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med pusset mur. Flatt yttertak utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2006. Oppvarming med vannbåren varme tilkoblet radiatorer.

Leilighet beliggende i byggets 6. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 1 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
		Annet	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	Kr 0 - 10 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6. Etasje	40			40	
	Entre, stue, kjøkken, soverom og bad				
Kjeller		1		1	
		Bod			
SUM	40	1		41	
	Total bruksareal: 41 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 1 m2.

Soverom har begrenset dagsinnslipp grunnet vinduets størrelse og/eller plassering. Det gir redusert tilgang til naturlig lys i forhold til forskriftskrav for oppholdsrom. Det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av rommet, og det er heller ikke tatt stilling til om det lar seg gjøre. Arealet og bruken er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Leiligheten inneholder 40 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra ukjent årstall.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med sidelys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TG 2

Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk bør fornyes.
Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2019 med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG 2

Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 6. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til 7 mm i stue og 15 mm på kjøkken.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør og kobberrør. Avløpsrør av plast. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer samt avtrekk på bad og kjøkken. Oppvarming med vannbåren varme tilkoblet radiatorer. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannbåren varme

TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja
Fungerer hvitevarer som følger boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TG 3	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ifølge selger utført egeninnsats/ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2006.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vinduer - Dører

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,23 meter på bad. 2,46 meter i resten av boligen.

Soverom har begrenset dagsinnslipp grunnet vinduets størrelse og/eller plassering. Det gir redusert tilgang til naturlig lys i forhold til forskriftskrav for oppholdsrom. Det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av rommet, og det er heller ikke tatt stilling til om det lar seg gjøre. Arealet og bruken er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende flislegging bad datert 29.02.2024.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 30.03.2021.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 25.06.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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 skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk]



Beskrivelse - [Sikringsskap]