Frognerveien 58, 0266 OSLO



PROPR.NO

Selger
THOMAS ASBJØRNSEN
91359344

Prisantydning
5 590 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 212 Bnr. 372 Snr. 57

FROGNER PLASS-SJELDEN MULIGHET- CA 41 M2 PRIVAT TAKTERRASSE- NYOPPUSSET LEILIGHET SISTE ÅRENE. FANTASTISK UTSIKT.

PRISANTYDNING
kr 5 590 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 3 810 kr

TOTALPRIS
kr 5 593 810 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 187 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
32kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
41kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
8

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
816kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1934

































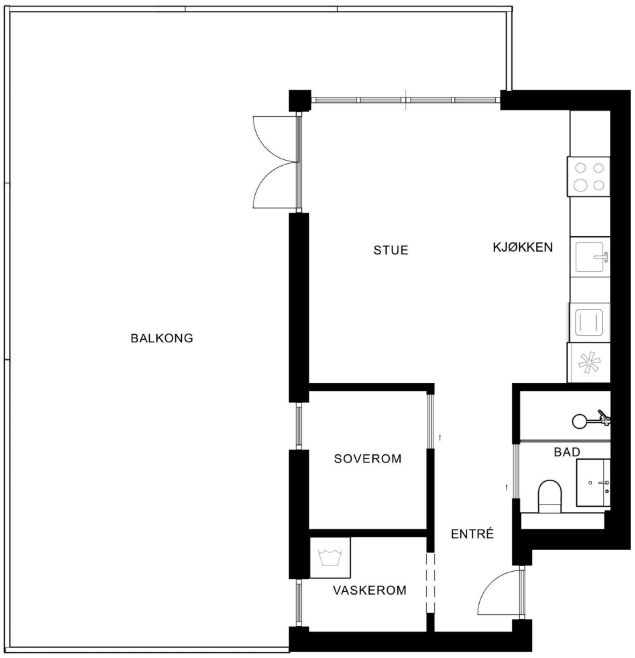








22.3 kl 0630



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Leiligheten er nyoppusset de siste 2-3 årene. Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten. Nytt bad. Nytt kjøkken (Boffi). Varme i gulv hele leiligheten. Fantastisk terrasse med utsikt over Frognerparken. Soverom/Sovealkove. Tv, bilder, seng og møbler er nytt og følger med leiligheten ved salg.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Frogner plass, med nærhet til Frognerparken.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holdes gjerne privatvisning. Ta kontakt (91359344) så finner vi en tid.

Omkostninger

5 590 000 kr (Prisantydning)
3 810 kr (Andel av fellesgjeld)

---

5 593 810 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
9 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
139 820 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

150 810 kr (Omkostninger totalt)

---

5 744 620 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Frognerveien 58
0266

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jan Eivind Jansen Holmgren
Dato: 11/03/2025

Veslemyrveien 5
Son 1554
41239412
jan@jhtakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:212, Bnr: 372
Hjemmelshaver:	Thomas Asbjørnsen
Seksjonsnummer:	57
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1934
Tomt:	810,9 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thomas Asbjørnsen
Befaringsdato:	06.03.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

OM BYGGEMETODEN:
Blokkleiligheter av mur/betong samt stål og trevirke.
Næringslokaler i 1 etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Standarden er normalt god.

ANNET:
Hjemmelshaver opplyser om at leiligheten har en bod på ca. 3kvm og felles vaskerom.
Leiligheten har en takterrasse/platting på ca. 41 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:

Kilder:
Hjemmelshaver opplysninger
Dokumentsamling med tilstandsrapport fra forrige salg/utsendt tilstandsrapport.
Kommunale opplysninger.
Kommunens innsynsløsninger for byggesaker.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten er renovert og etterisolert. Standarden er normal god.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet					31	
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Bad og åpen løsning med entre, klesrom, soverom, kjøkken og stue.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

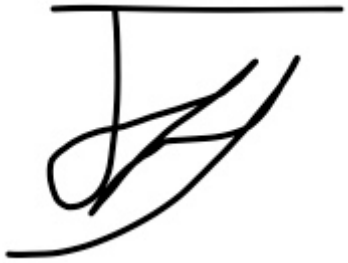
---

Ansvarlig for rapporten:

Jan Eivind Jansen Holmgren

Byggmester og Takstmann

11/03/2025



Jan Eivind Jansen Holmgren

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Nytt bad fra 2020.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabel.

Merknader: I dusjen er det en flis som er sprekt/forskalet av en bit. Dørterskel er av en overgang list fra flis til parkett og øker fare for vanninntrenging utenfor bad.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er ikke påvist forhøyet fukt verdier.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1934

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkken med slette hvite fronter og benkeplate.

Merknader:

3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

Parkettgulvet har normalt med småskader som riper og hakk.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Platting/takterrasse på ca. 41 kvm.

Standarden er normalt god.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1934
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Felles varmtvannsberederen med ukjent størrelse og årsmodell.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1934
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Anlegget ble sist fornyet i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2021
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

I dusjen er det en flis som er sprekt/forskalet av en bit. Dørterskel er av en overgang list fra flis til parkett.

4.1 Vinduer og ytterdører

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Frognerveien 58, 0266 OSLO

10 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frognerveien 58	Frognerveien 58	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i leiligheten i helger. Nå og da.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 50570894

Informasjon om selger

Selger

Asbjørnsen, Thomas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad, kjøkken, gulv varme i hele leiligheten, nytt elektrisk annlegg.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørmontasje

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elekrtisk annlegg nytt hele leiligheten

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alna Elektro

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny isolasjon på alle inne vegger, nyparket nytt kjøkken.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nordtjenester Gruppen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektisk annlegg i hele leiligheten

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alna Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94643300

Egenerklæringsskjema

Name	Date
ASBJØRNSEN, THOMAS	**2025-03-10**

Identification

bankID ASBJØRNSEN, THOMAS

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

ASBJØRNSEN, THOMAS	10/03-2025 09:23:02	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Navn: Propr AS
Firma: PROPTECH GROUP HOLDING AS
Avd: Propr AS

Oslo, 06.03.2025

Salg av seksjon 57 i Sameiet Frognerveien 58 – Thomas Asbjørnsen

Vi viser til bestilling av den 5/3 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte i sameiet.
- Vedtekter og husordensregler.
- Nabovarsel ifbm. arbeider på Frogner plass.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 2.187 pr. mnd. Fra 1.7.2025 øker de til kr. 2.406 pr. mnd.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2024: kr. 11.048.
- Seksjonens andel gjelde pr. 31.12.2024: kr. 3.810 (kun kortsiktig gjeld – sameiet har ikke lån).
- Sameiet er forsikret i Gjensidige polise nr. 50570894.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.570 inkl. mva (konto 5005.06.60009).
- Styreleder er Anders Brochmann, tlf 932 87 329, e-post: anders@dyrebar.no.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

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.

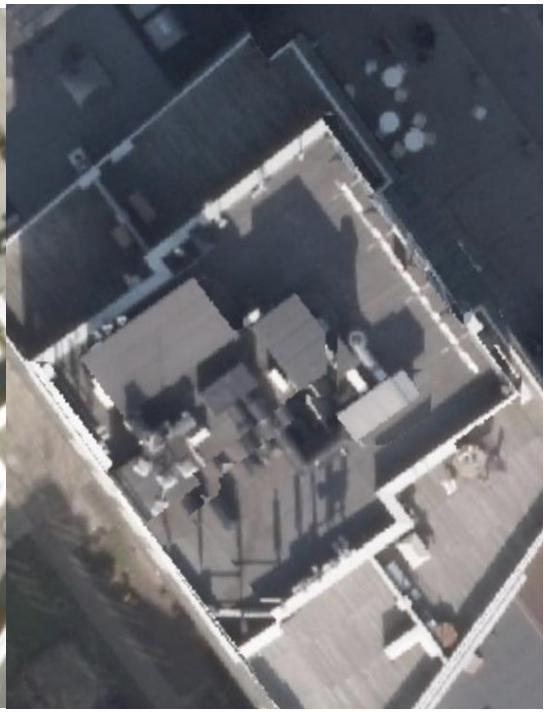
1. **Lav økonomisk kompensasjon**
   Forlikstilbudet foreslår en årlig leie på kr 20 000 for retten til å beholde ventilasjonsanlegget på taket, som ifølge Carucel Eiendom AS er et større anlegg enn det opprinnelige. Denne summen er betydelig lav i forhold til både de økonomiske konsekvensene for sameiet 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.

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

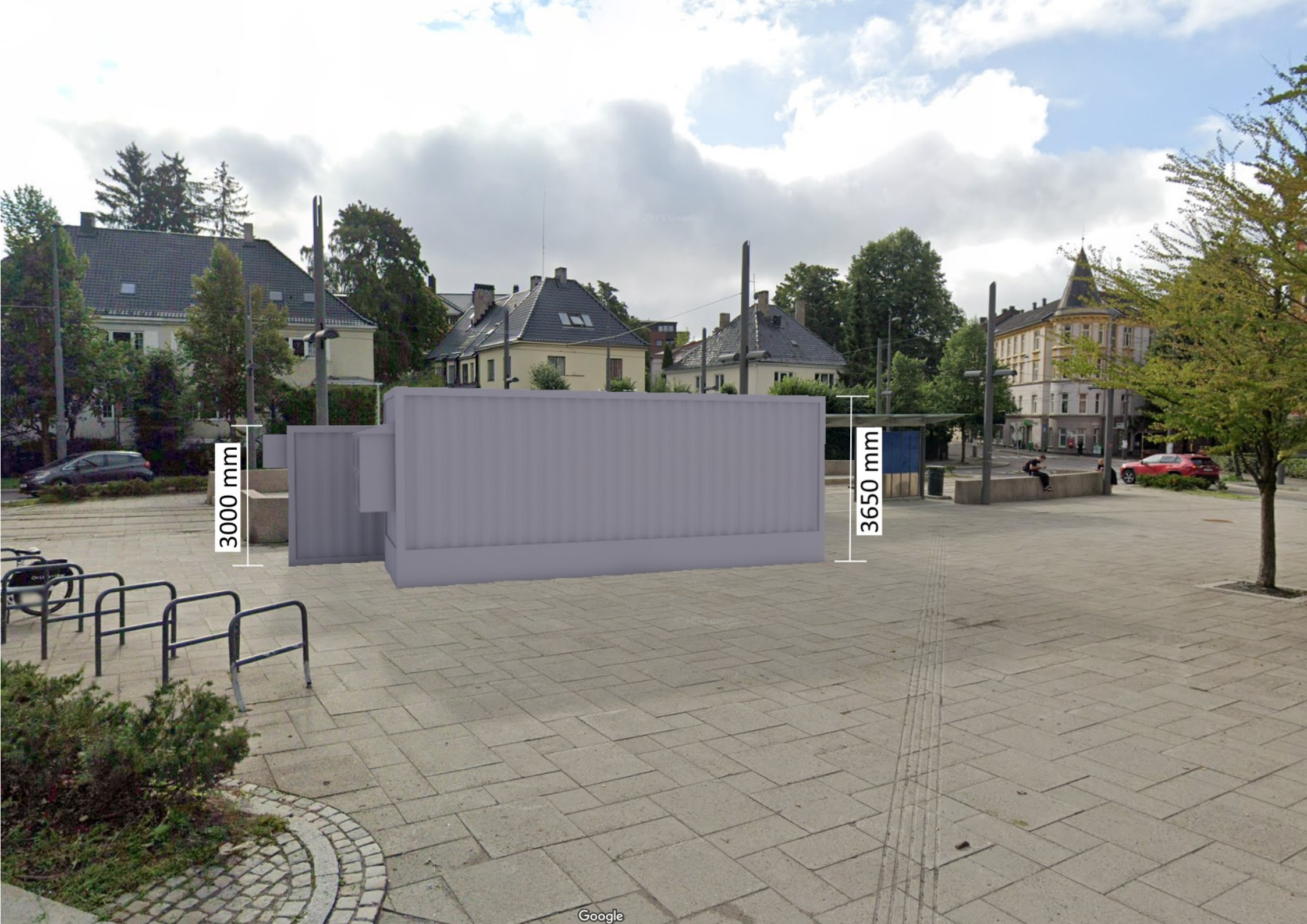
Alternativt i brevs form til: Norconsult Norge AS v/Maud Hoem
Postboks 626
1303 SANDVIKA

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 212, Bruksnummer 372, Seksjonsnummer 57 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.03.2025 kl. 10.26
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.03.2025 kl. 10.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1157220-1/200 13.10.2022 12:48 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 900 000
Omsetningstype: Fritt salg
ASBJØRNSEN THOMAS
FØDT: 12.02.1970 IDEELL: 1/2
BECHENSTEN LENA CECILIA
FØDT: 25.10.1970 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1869/990029-1/105 17.12.1869 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 372

1869/990030-1/105 17.12.1869 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 372

1906/900369-1/105 26.05.1906 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 372

1934/910565-1/105 11.09.1934 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 372

1955/303357-1/105 23.04.1955 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelser om tak-/veggreklame
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 372

1985/51894-3/105 27.08.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTSETTELSESERKLÆRING
RETTIGHETSHAVER: SAMEIET
SKYLDIG ANDEL AV FELLESUTGIFTER
UTEN OPPTRINNSRETT
ANFØRT PRIORITET: ETTER 90% AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1157221-1/200 13.10.2022 12:48 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1985/51894-2/105 27.08.1985 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 399/25545
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
FROGNERVEIEN 58

Dato: 05.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506900
8350379

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 372

Vi viser til bestilling av 20250305 for FROGNERVEIEN 58.

GNR. 212 BNR. 372

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.05.1906.

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

814 m²

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

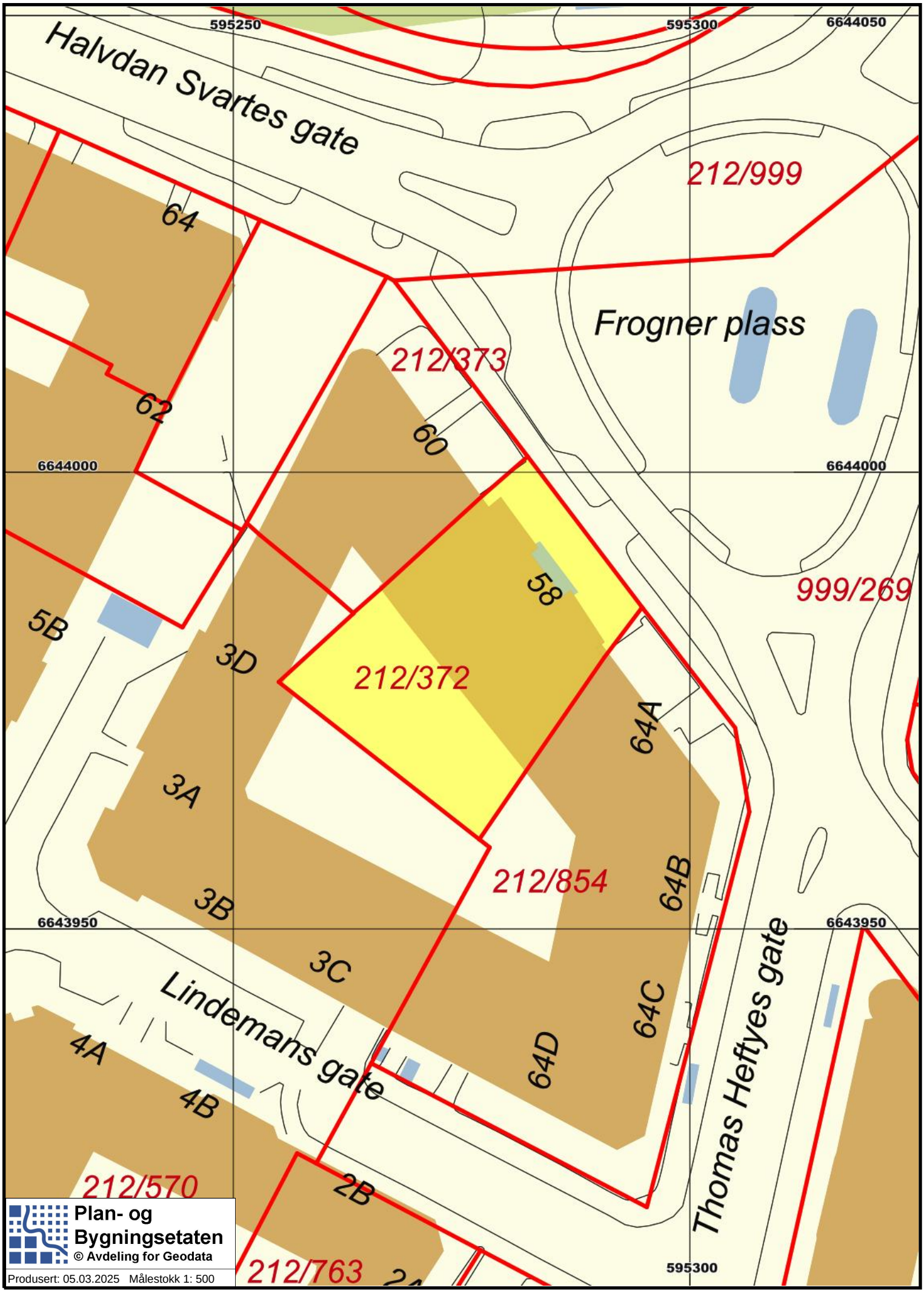
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595250
595300
6644050
Halvdan Svartes gate
212/999
64
Frogner plass
212/373
62
60
6644000
6644000
58
999/269
5B
3D
212/372
64A
3A
212/854
64B
6643950
6643950
3B
3C
Lindemans gate
64C
4A
64D
4B
Thomas Heftyes gate
212/570
2B
212/763
595300
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.03.2025 Målestokk 1: 500

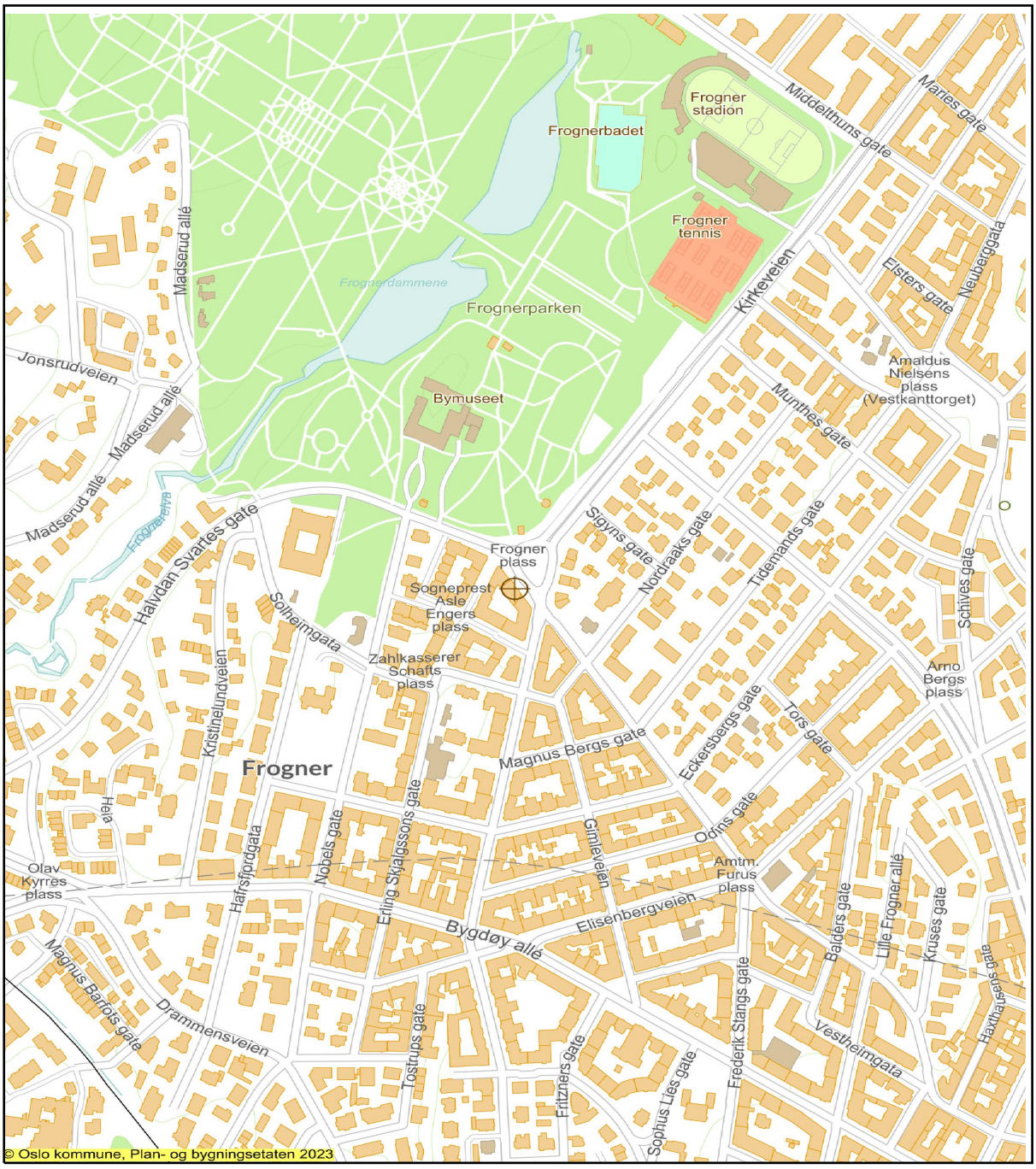


Frognerveien 58 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.03.2025

Oversiktskart

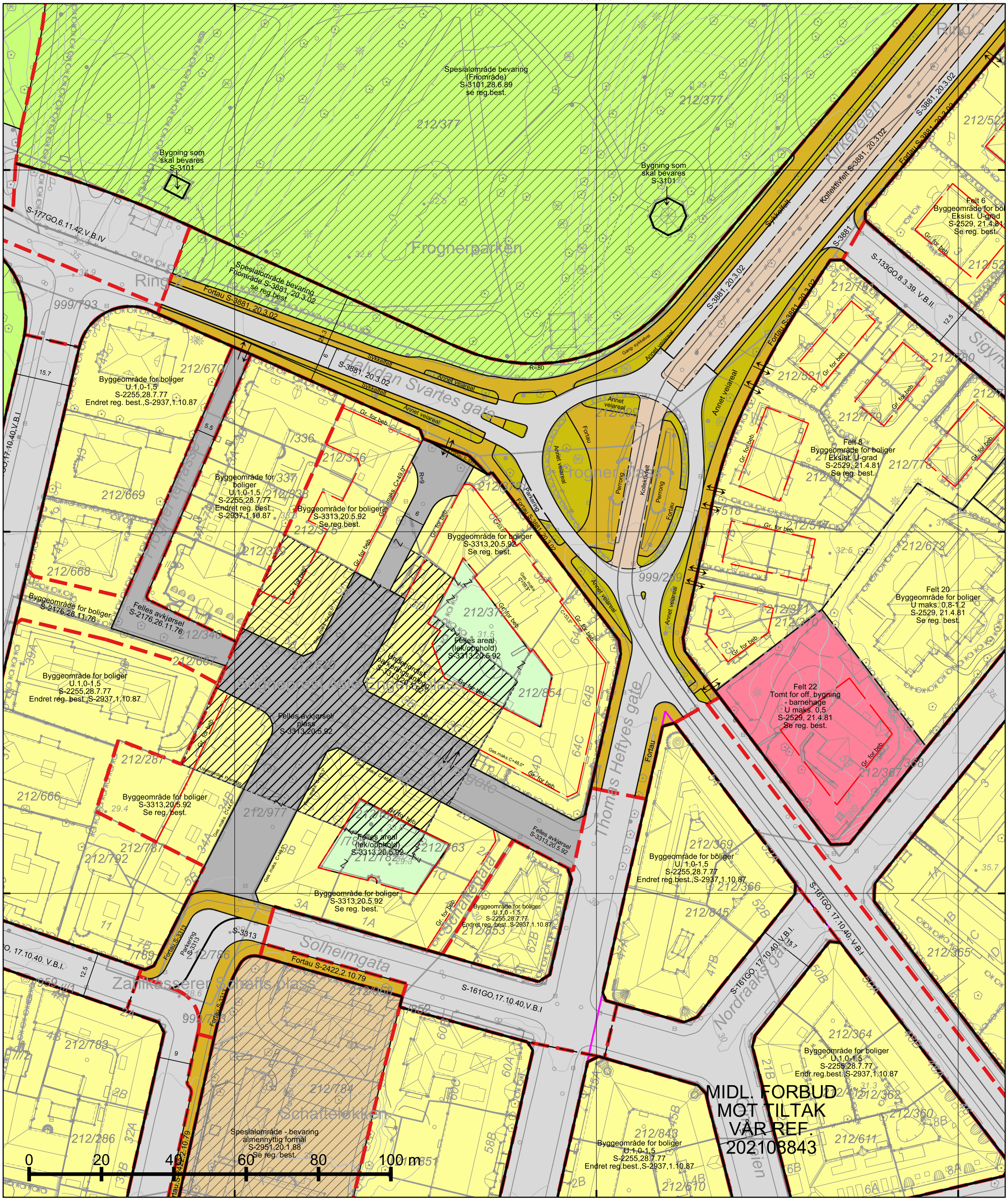
Adr.: Frognerveien 58 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 212 / 372 **Skolekrets (2020/2021):** Skøyen



Dato: 05.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139252/ 86506900

Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Adresse: FROGNERVEIEN 58

Kommentar:

Gnr/Bnr: 212/372

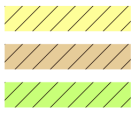
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering



660 - Spesialområde bevaring bolig
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
667 - Spesialområde bevaring friområde

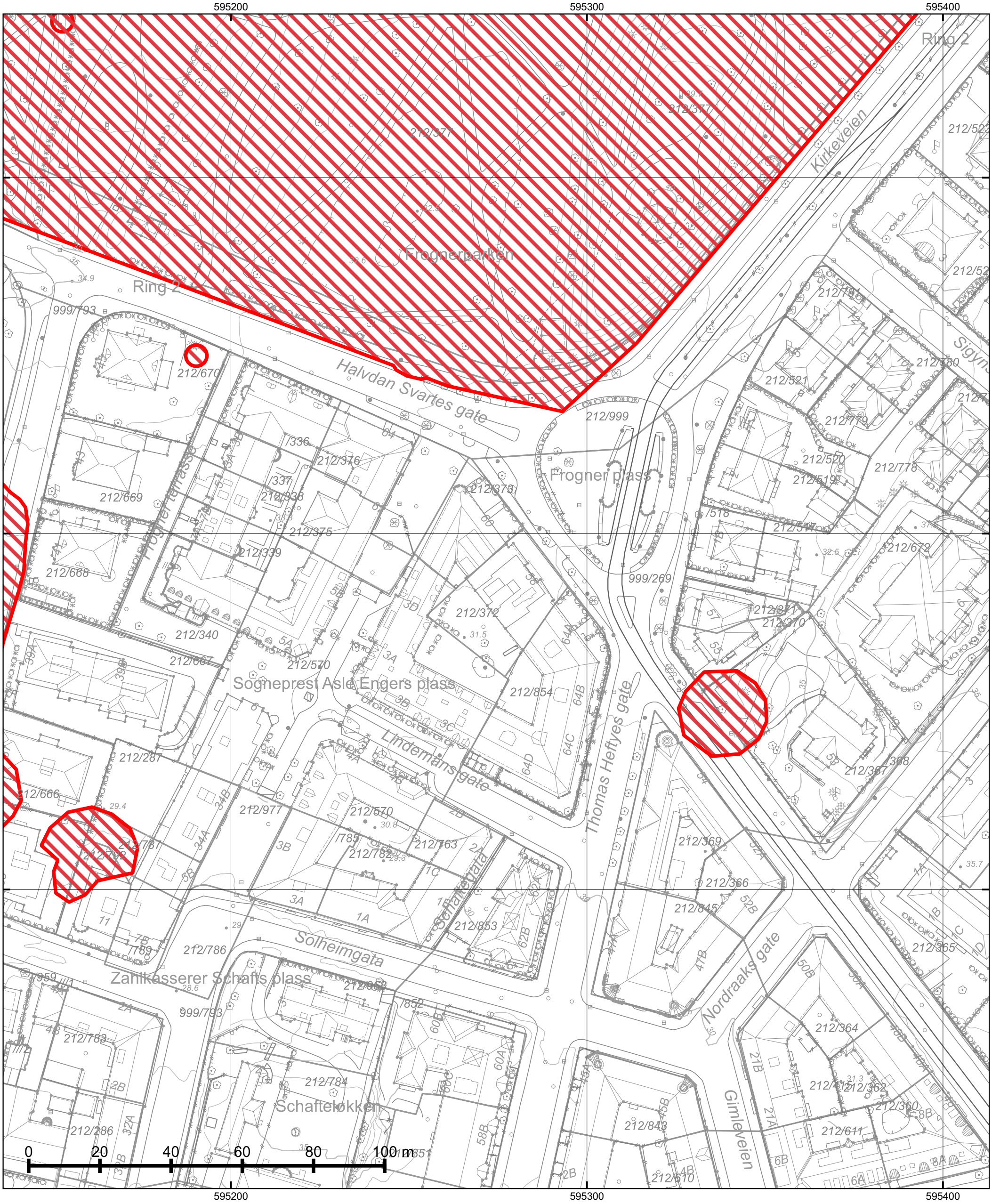
RbBevaringGrense

70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)

Feltinndeling
Grense for bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139252/ 86506900

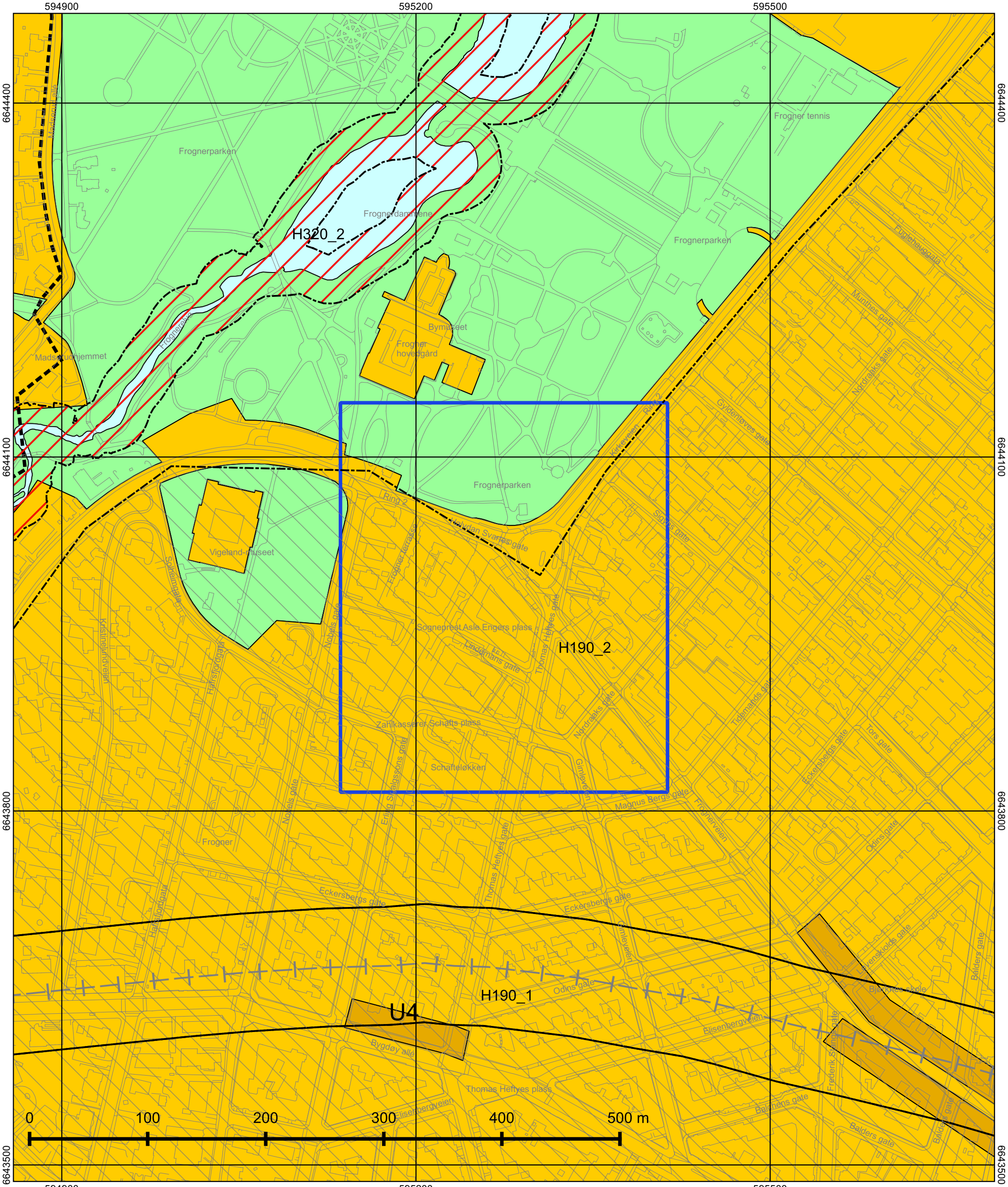
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Adresse: FROGNERVEIEN 58

Kommentar:

Gnr/Bnr: 212/372

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139252/86506900
Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv. ing. Erling F. Johnsen AS
Postboks 1883 Vika
0124 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200706558-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 58	Eiendom:	212/372
Tiltakshaver:	Jørgen Halck	Adresse:	Frognerveien 58, 0266 OSLO
Søker:	Siv. ing. Erling F. Johnsen AS	Adresse:	Postboks 1883 Vika, 0124 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - FROGNERVEIEN 58

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Jørgen Halck, Frognerveien 58, 0266 OSLO

O S L O K O M M U N E
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Trondheimsveien 5 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innv. forandring / Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Frognerveien 58	212/0372	91/3653-I

Byggherre
Kristin Johannessen
Frognerveien 58

0266 OSLO

Ansvarshavende
Thomas Johannessen
Sverresgt. 4

0652 OSLO

Dato 16.03.92

Under henvisning til anvarshavendes erklæring datert 10. mars 1992, om at arbeidene er ferdig, utstedes ferdigattest.

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Tore Orvei AS
Prof. Birkelands vei 36
1081 OSLO

Dato: 05 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413357-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 58	Eiendom:	212/372
Tiltakshaver:	Tone Helmson	Adresse:	Frognerveien 58, Leilighet 402, 0266 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS	Adresse:	Prof. Birkelands vei 36, 1081 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FROGNERVEIEN 58 - SKIFTE AV SLUK

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Hans Olav Balterud
for avdelingsenhetsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til:
Tone Helmson, Frognerveien 58, Leilighet 402, 0266, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv. ing. Erling F. Johnsen AS
Postboks 1883 Vika
0124 OSLO

Dato: 27 JUNI 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200706558-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 58	Eiendom:	212/372
Tiltakshaver:	Jørgen Halck	Adresse:	Frognerveien 58, 0266 OSLO
Søker:	Siv. ing. Erling F. Johnsen AS	Adresse:	Postboks 1883 Vika, 0124 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - FROGNERVEIEN 58

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Jørgen Halck, Frognerveien 58, 0266 OSLO

Anmeldelse
6 Tegninger

EIENDOMSSKATTEN
BJ. No. 177
1932
OSLO

V

1

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 58 Fagerheim

Indlevert 30 januar 1932 Attestert 30/6 37

Duplikat endl brandskjøn

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandiede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 30 januar 1932

A. Fiellanes

FEB. 1932

152

103/32 Oversendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er merket blått på bl. 1.
Oslo opmålingsvesen 2 februar 1932.

Meyerdahl

L. B. Haug.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Sameiet Frognerveien 58
v/Nielsen
Postboks 1314 Vika
0112 OSLO

Dato: 06 MAI 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9404138-13 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 58 0	Eiendom:	212/372//1
Tiltakshaver:	Sameiet Frognerveien 58 v/Niel	Adresse:	Postboks 1314 Vika, 0112 Oslo
Søker:	Lindvik, Bernhard	Adresse:	Vallerkroken 8, 1346 Gjettum
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging/ny personheis/utv. maskinrom/nytt telehus på tak

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Saksnr. 9404138 erstatter tidligere mappenr. 940076417.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.11.95.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

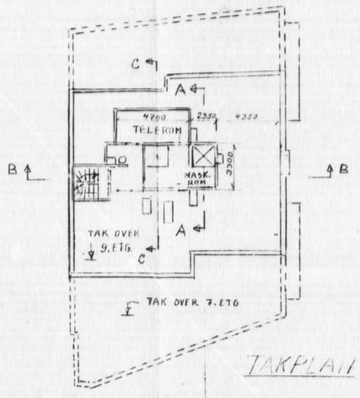
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

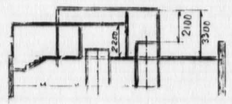
Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

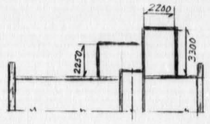
Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon Byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823



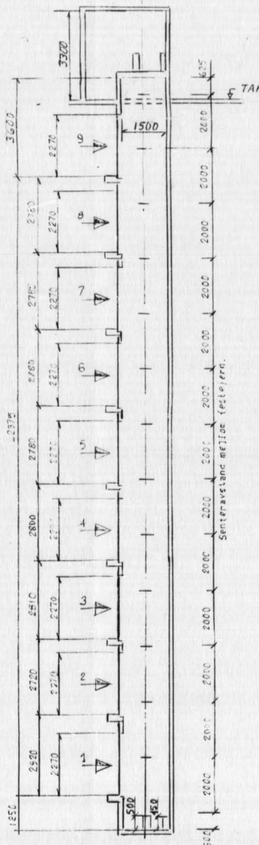
TAKPLAN 1:200



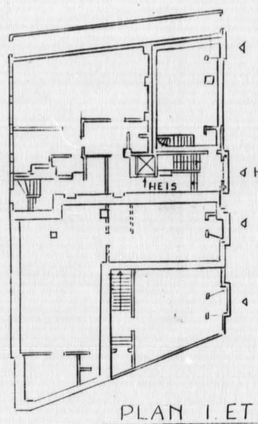
B - B 1:200



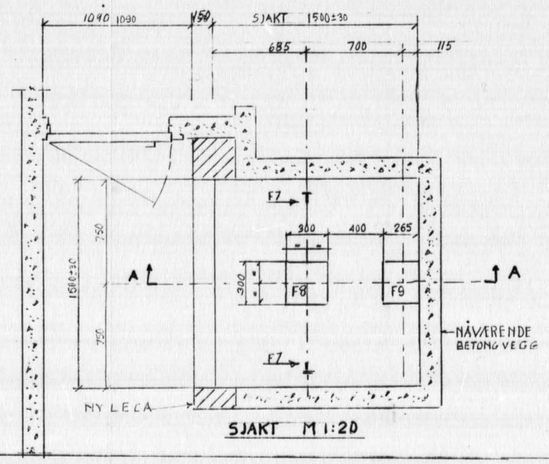
C - C 1:200



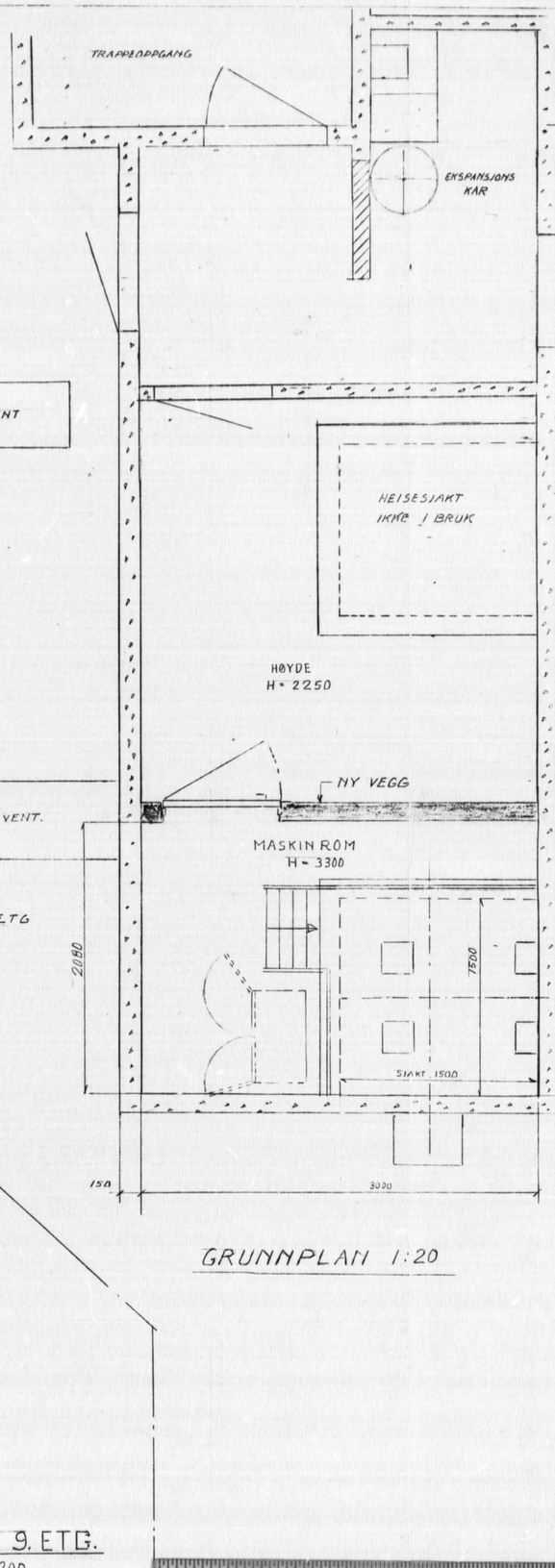
Snitt A-A
1:100



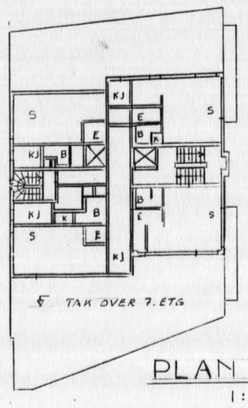
PLAN 1. ETG.
M. 1:200



SJAKT M 1:20



GRUNNPLAN 1:20



PLAN 9. ETG.
1:200

MOTTATT
28. DES. 94
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

1

SAMELET FROGNERVEIEN 58 NY PERSONHEIS UTVIDELSE MASKIN-ROM OG NYTT TELEROM PÅ TAK. PLANER. SNITT HEISESJAKT	MÅLESTOKK: 1:20 1:100 1:200	TEGN.: BL 22/11-94 KJ.
SIVILINGENIØR BERNHARD LINDVIK M.N.I.F.	TEGN. NR.: 66-1	

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 8 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 200/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.