

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Frognerveien 10
0257 OSLO
Gnr./Bnr.: 211/92
Seksjonsnr. : 63
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 54 m²

Totalt bruksareal (BRA): 54 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.05.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

.....
Signatur inspektør:  Torbjørn Sæbøe

Mobil: 92801973

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.05.2024
Referansenummer	15056339
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-24-0126
Hjemmelshaver/selger	Anders Hammeren Sørensen
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Anders Hammeren Sørensen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	20.05.2024 13:43

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Frognerveien 10
Postnummer/sted	0257 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	211/92
Seksjonsnr.	63
Tomt	Eiet tomt: 2962 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1993		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Frogner Atrium beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Sameiet består av 83 seksjoner. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte og steinbelagte internveier med diverse beplantning. Felles parkeringsgarasje i byggets kjeller.

Boligbygg over 7.etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Valmet takkonstruksjon tekket med takplater/båndtekkning (Taket er ikke besikttet).

Slett entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra byggeår.

Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje.

Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg.

Leiligheten består av: Entre, bad, stue/kjøkken og soverom.

Utgang fra stue/kjøkken til nordøstvendt balkong på 4m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Avløpsrør	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	50			50	4
	Entre, bad, stue/kjøkken og soverom.				
Kjeller		4		4	
		Kjellerbod			
SUM	50	4		54	4
Total bruksareal: 54 m ²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod merket nr 9 på 4m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 50m² P-ROM og 0m² S-ROM.
vaskerom,

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.

Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning og stikkontakt. Dusjhjørne med glassdør og to-greps armatur påkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast.

Oppgraderinger:

Selgers opplysninger i egenerklæring-

- Det har tidligere blitt observert mugg på silikonen mellom dusjvegg-listen og gulv på bad.

Denne dusjveggen har nå blitt byttet ut.

- Bytte av toalett (2018), servantarmatur, dusjsett og dusjvegg (2024). Tilkobling av vaskemaskin (2018).



TG 2

Helhetsvurdering

Kjøkken

Kjøkken fra 2018.

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av kompositt. Oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur. Komposittlagt flate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer, kjøleskap med frysedel, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av kobber kombinert med plast. Synlig avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på 100L fra 2018. Lekkasjestopper er montert.



TG 1

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

Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning



TG 2

Vannrør

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør

Avløpsrør i konstruksjon er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser. Malte veggflater. Malt himlingsflate med downlights i stue og entre. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i entre. Garderobeskap på soverom.

Oppgraderinger:

Leiligheten ble oppusset i sin helhet med overflatebehandling og fliser med gulvvarme i alle rom i 2018.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)



TG 2

Overflater gulv

Det er registrert bomlyd i 1 flis ved dør til bad.

Etasjeskiller - 3. etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken.

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

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue/kjøkken. Avviket er målt til 5 mm.

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

Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Hovedstoppekran plassert på kjøkken. Varmtvannsbereder på 100L plassert på kjøkken. Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad samt naturlig tilluftsventiler i vegger.

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

 **TG 2** Hovedstoppekran | Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Takhøyder er målt til: 2,30-2,38 meter.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Ja, ved overbelastning av induksjonstopp.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Ja, se punkt over.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert i trappegang.

Leiligheten har delvis skult og åpent elektrisk anlegg.

Oppgraderinger:

Selgers opplysninger i egenerklæring-

Montering av nye varmekabler i hele leiligheten (unntatt bad), montering av LED-spotter i

gang, stue og bad, utskifting av alle stikkontakter og brytere, opplegg til induksjon

platetopp, utskifting av sikringskap. Skiftet ut gamle automatsikringer med nye

jordfeilautomater. Bytte av hovedsikring og montering av overspenningsvern.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Slett entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 40dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra byggeår.



TG 1

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

Dører



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til nordøstvendt balkong på 4m². Bærende konstruksjon av betong. Balkonggulv belagt med fliser. Rekkverk av stålprofiler. Rekkverkhøyden er målt til 91cm.



Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Det er registrert bomlyd i fliser.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende nytt kjøkken, datert: 16.07.2018.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 07.02.2024, 23.10.2018, 26.09.2018, 11.03.2021 Arbeidene gjelder: - Bytte termostater. - Diverse arbeid i samtlige rom. - Tilkoblet komfyr og platetopp. - Rehabilitering av sikringskap.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 16.06.2020. Sak avsluttet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 29.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199240126
Adresse	Frognerveien 10		
Postnr.	0257	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år og 8 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Anders	Etternavn	Hammeren Sørensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Kommentar Det har tidligere blitt observert mugg på silikonen mellom dusjvegg-listen og gulv på bad. Denne dusjveggen har nå blitt byttet ut.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært

Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats

Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bytte av toalett (2018), servantarmatur, dusjsett og dusjvegg (2024). Tilkobling av vaskemaskin (2018).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar Det oppstod rørbrudd på kjøkkenet i forbindelse med bytte av varmtvannsbereder i 2018. Tett sluk oppstår én til to ganger i året grunnet håravfall.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært

Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats

Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det ble byttet varmtvannsbereder på kjøkkenet i 2018. Det ble samtidig montert nytt armatur og tilkoblet ny oppvaskmaskin.

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

Nei Ja

Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar Ved innflytning i 2018 ble det oppdaget skjeggkre. Det ble da iverksatt skadesanering av Anticimex. Siden har det ikke blitt observert skjeggkre.
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Diverse leverandører (Proff Elektriker, Fixel, Elektriker Gruppen)
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Montering av nye varmekabler i hele leiligheten (unntatt bad), montering av LED-spotter i gang, stue og bad, utskiftning av alle stikkontakter og brytere, opplegg til induksjon platetopp, utskiftning av sikringsskap. Skiftet ut gamle automatsikringer med nye jordfeilautomater. Bytte av hovedsikring og montering av overspenningsvern.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar Dette foreligger for deler av det elektriske anlegget.
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar Kontroll ble utført i forbindelse med utskiftning av sikringsskap.
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar Det er vedtatt utskiftning av heiser (pågår nå) og ventilasjonsaggregat
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

Det ble utarbeidet tilstandsvurderinger i forbindelse med oppdagelsen av skjeggkre i 2018.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Se spørsmål 18. Disse tiltakene skal finansieres ved kontantinnbetaling og vil trolig være dekket ved salgstidspunktet.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

HUSORDENSREGLER FOR FROGNER ATRIUM BOLIGSAMEIE

Sist endret i sameiermøte 5. februar 2014

Disse ordensregler gjelder for sameierne:

1. Fellesarealer, gårdsrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller, må ikke opptas med gjenstander tilhørende sameierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Biler og sykler må ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser.
2. Det er ikke tillatt å anbringe større installasjoner til bruk for den enkelte beboer på utvendige arealer som inngår i den enkelte boenhet, herunder på terrasser, balkonger eller «hageanlegg».
3. Det er ikke tillatt å foreta ytre forandringer på den enkelte leilighet som forandrer byggets fasade mht form og farge.
4. Ytterdør, dør til søppelrom, trappeoppgang og kjeller skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygget. Alt søppel skal være forsvarlig innpakket og plasseres i sjakt/søppelcontainer. Kildesortering skal være i henhold til Oslo Kommunes' krav.
5. Det er tillatt å holde hund eller katt. Styret skal til en hver tid være informert om dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Hunder skal alltid holdes i bånd i alle fellesområder. Det må ikke legges ut mat til fugler eller streifende dyr.
6. Tøy som skal luftes skal ikke henge høyere enn rekkverket på verandaen/balkongen. Ellers må verken verandaer/balkonger, vinduer eller trapper brukes til risting av tepper, sengetøy eller lignende. Det henstilles til at balkongene møbleres med dertil egnede møbler, ikke innemøbler. For grilling på balkonger skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes. Kullegrill / engangsgrill med kullbriketter samt fakler er forbudt. Det henstilles til at sportsutstyr oppbevares i boden og ikke på balkongene.
7. Dersom en beboer opplever sterkt ubehag ved røyking fra balkong, kan røyking forbys på balkongen hos den som sjenerer. Beboere oppfordres til å vise hensyn ved bruk av telefon på balkong og fellesområder.
8. Den enkelte sameier skal holde egen kjellerbod ren.
9. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Plakater og oppslag i forbindelse med den virksomhet som drives i og de tjenester som tilbys fra Snr. 88 kan imidlertid anbringes uten samtykke fra styret.
10. Leilighetsnummer skal fremgå på inngangsdør, navneskilt er valgfritt.
11. Leiligheten må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller TV/musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en leilighet utover kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til ovenfor nevnte regel om nattero. Boring mm i leiligheter skal på hverdager skje mellom kl 08:00 og kl 20:00, lørdager kl 10:00 til kl 16:00, søndag og bevegelige helligdager ingen aktivitet. Større vedlikeholdsarbeid skal varsles styret, samt alle berørte naboer.

12. De respektive sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
13. Det er fastsatt egne ordensregler for Seksjonsnummer 88 og for de øvrige næringsseksjoner.
14. Eventuell klage for brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

FAB - Oslo, 05.02.2014

FROGNER & ATRIUM

VEDTEKTER FOR SAMEIET FROGNER ATRIUM

Vedtatt på stiftelsesmøte 9. desember 2005
Siste endring på ordinært årsmøte 22. mars 2018

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Frogner Atrium. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 79 boligsseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 7. november 2005 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst den 10. februar 2010. Seksjon nr. 1 tom. snr. 84 er bolig. Seksjon 68,71,73,76 og 78 er slettet etter reseksjonering registrert 10.02.2010. Seksjon 85, 86, 87 og 88 er næring. Adresse er Skovveien 4, Frognerveien 8 og Frognerveien 10. Seksjon nr. 88 eies i tingsrettslig sameie mellom innehaverne av boligseksjonene 1 til og med 84 med like store andeler.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 211 bnr. 92 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltager i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform. Heller ikke tillates det boligsseksjonseierne å etablere næringsvirksomhet koblet opp mot eksterne datalinjer / server.

Sameiets styre administrerer felles trådløst nettverk for samtlige boligseksjonseiere.

§3

Fellessutgifter

Fellesskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle fellesskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 30 % av sameiets totale kostnader
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall dekkes med 30 % av sameiets totale kostnader.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av næringsseksjonene med 30 %.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 70 % av sameiets totale kostnader.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall dekkes med 70 % av sameiets totale kostnader.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av boligseksjonene med 70 %.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameierne:

- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av serviceseksjonen (snr. 88). Kostnaden er nedtegnet i egen, gjensidig sameieavtale mellom boligseksjonseierne (vedlegg 1).
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder IP-telefoni, bredbånd, TV etc.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift av utomhusarealer, herunder Torgplassen mot Frognerveien, fordeles med en halvpart på bolig og næring.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.5. Øvrige bestemmelser om felleskostnader

Drift og vedlikehold av det fellesareal som er parkeringsplasser i plan I og 2 (51 plasser), skal i sin helhet fordeles på seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Ved førstegangsetablering av seksjonssameiet innbetales 3 mnd forskudd av fellesutgifter. Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslutes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslutes gjennomført.

Kontor og forretninger er tilkopleet felles vannmåler.

§4

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§5

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§6

Styret

Sameiets styre skal bestå av fire til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer valgt av sameiermøtet for 2 år. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene 85, 86 og 87. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§7

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§8

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer 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) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11

Om sameiermøtet

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene. Snr. 88 er fordelt og tillagt eierrådighet med 1/84 tilsvarende 3,32 m² på hver opprinnelig boligseksjon, jfr. seksjoneringsbegjæring registrert 7. november 2005. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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 skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 15

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Bygningsmessige arbeider kan ikke påbegynnes før skriftlig godkjenning fra styret foreligger.

§ 16

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, I. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 17

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonene snr. 85, 86, 87 og 88 har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealet mot Frognerveien, kalt torget, til aktiviteter innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Sameiet disponerer i alt 51 p-plasser i byggets kjellerplan (plan 1U og 2U). På tidspunktet for overskjøtning av seksjonene, er rettighetene til p-plassene fordelt i henhold til offentlig parkeringsnorm og opprinnelige kjøpekontrakter.

Fellesarealet bestående av 51 garasjeplasser; plass nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, i plan 2U og plass nr.84, 85, 96, 112, 129, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 i plan 1U, med tilhørende adkomstareal er forbeholdt parkering for boligseksjonene. Retten til bruk av ovennevnte p-plasser og eventuell senere transport av bruksretten kan bare skje internt i sameiet mellom boligseksjonseierne. Ved salg av boligseksjonen kan dog eier/bruker av garasjeplassen overdra denne sammen med boligseksjonen. Bruksretten kan bare disponeres, herunder fremleies, av sameieren i hans eiertid. Avhendelse av bruksrett til p-plass er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra boligsameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører.

Næringsseksjon 87 skal benyttes til garasje og består av lager og de resterende 112 garasjeplassene. Seksjonseierne har mulighet for å leie garasjeplasser på markedsmessige vilkår.

Nærværende bestemmelse om bruksrett til garasjeplass kan bare endres etter tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

§ 19

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet.

NORIAN

a part of ECIT

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE



SAMEIET FROGNER ATRIUM

MANDAG 27. MAI 2024
KL. 18:00

STED:
Fellesområdet
Frognerveien 8



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

Til eiere i Sameiet Frogner Atrium

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 27.05.2024

Tidspunkt: 18:00

Sted: Fellesområdet, Frognerveien 8

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Roy Røisland v/NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Roy Røisland v/NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet 2023 er revidert av revisjonsselskapet BDO.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2024

Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 260 000,- for den gjennomførte styreperioden. Honora er her KPI-justert med 4%. Styret fordeler honoraret internt.

Honoraret forslås KPI justert årlig fremover.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Trond Magelie	På valg: 2024
Styremedlem	Raymond Willy Pedersen	På valg: 2025
Styremedlem	Carl Johannes Abramsson	På valg: 2024
Styremedlem	Tormod Bjørseth Karlsen	På valg: 2025
Varamedlem	Jon Liestøl	På valg: 2024

Kandidater til styreverv:

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem og 1 varamedlem. Samtlige stiller til gjenvalg.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Skader utbedres ikke

Forslagsstiller: Seksjon 83

Forslagsstillers saksfremstilling:

Lasterampe næring/garasje nedkjørsel ser ut som en nedrivnings område grunnet skader som påføres ved vare levering til næring. Utbedrings kostnader er sameiet uvedkommende.

Slik det har sett ut over lengre tid foringer våre verdier.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Skader utbedres omgående og fremtidige skader tas fortløpende.

7.2. Blomsterkasser

Forslagsstiller: Seksjon 83

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det har vært en uskreven regel i samleiet at en ikke henger opp blomsterkasser, vann renner gjennom, dermed drypping hos underliggende naboer. Nå er det blomsterkasser og ingen oppfølging av nåværende styre.

Hus ordensregler oppgraderes, Ikke tillatt med blomsterkasser på balkongrekkverk.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ikke tillatt med blomsterkasser på balkongrekkverk, dette tilføyes husordensregler

7.3. Tak og fasade - Vanninnsigelse

Forslagsstiller: Seksjon 83

Forslagsstillers saksfremstilling:

Har meldt inn pr. Mail, med etterfølgende befaringsrapport, var ikke kapasitet til å gjøre noe, sies det skal komme. Sendrektigheten og tidligere feil gir oss en verdiforringelse. Avskallinger på tak, balkongdør hos meg kan tidvis ikke åpnes, gulv i 7. og 8. etasje bærer preg av fuktskader, hvordan det er i underliggende etasjer kjenner jeg ikke til utover skadene på fasade m.m. Hvilke skader kan skjule seg?

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Hvilke erstatningsmuligheter er tilstede? En uavhengig gjennomgang må utføres.

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023

Sameiet Frogner Atrium

org. nr. 989334999

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Trond Magelie
Styremedlem	Jon Liestøl
Styremedlem	Carl Johannes Abramsson
Styremedlem	Tormod Bjørseth Karlsen
Varamedlem	Raymond Willy Pedersen

Kontaktinformasjon

Epostadresse: frogneratrium@styremail.no

Postadresse: Sameiet Frogner Atrium
c/o NORIAN Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Sameiet Frogner Atrium
C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: NORIAN Regnskap AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring AS
Polisenummer: 932 19 883

Kommentarer til årsregnskapet for 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Styret i Sameiet Frogner Atrium

**Sameiet Frogner Atrium
2023**

Årsregnskap for Sameiet Frogner Atrium

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		10 547 261	7 545 128	7 989 590	10 048 472
Andre inntekter		509 000	3 255	2 400	9 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	11 056 261	7 548 383	7 991 990	10 057 472
Lønn og personalkostnader	2	228 200	278 200	228 200	228 200
Vaktmestertjeneste		758 827	650 367	695 000	710 476
Renhold		320 114	320 582	308 153	306 239
Kabel-TV/Bredbånd		2 043 269	1 501 725	1 831 260	2 043 295
Kommunale avgifter		1 252 852	1 138 284	1 332 400	1 343 413
Strøm og nettleie		827 597	921 468	979 500	807 887
Fjernvarme og fyring		43 041	23 802	25 000	36 777
Andre driftskostnader	3	404 040	422 988	355 272	446 148
Reparasjon og vedlikehold	3	3 458 116	1 100 043	861 000	1 470 957
Eksterne tjenester	3	352 814	210 221	266 800	311 912
Serviceavtaler	3	176 471	286 890	163 400	170 588
Forsikringer		563 432	392 317	523 991	563 358
Andre kostnader	3	497 633	566 290	480 250	500 517
SUM DRIFTSKOSTNADER		10 926 406	7 813 177	8 050 226	8 939 766
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		129 855	-264 794	-58 236	1 117 706
DRIFTSRESULTAT:		129 855	-264 794	-58 236	1 117 706
Finansinntekter		2 080	248	500	-1
SUM NETTO FINANSPOSTER		2 080	248	500	-1
ÅRSRESULTAT		131 935	-264 546	-57 736	1 117 705
Resultat		131 935	-264 546	-57 736	1 117 705
Overført annen egenkapital		132 882	-264 546	0	0
SUM DISPONERT		132 882	-264 546	0	0

Balanse

Sameiet Frogner Atrium

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Kundefordringer		484 611	0
Forskuddsbetalte kostnader		370 324	749 920
Andre fordringer		86 404	147 456
Sum fordringer		941 339	897 376
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	85 749	881 718
SUM OMLØPSMIDLER		1 027 087	1 779 095
SUM EIENDELER		1 027 087	1 779 095
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital	5	162 118	29 235
Sum opptjent egenkapital		161 171	29 235
SUM EGENKAPITAL		161 171	29 235
Leverandørgjeld		678 528	975 004
Annen kortsiktig gjeld		187 389	774 855
Sum kortsiktig gjeld		865 917	1 749 859
SUM GJELD		865 917	1 749 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 027 087	1 779 095

Oslo,
Sameiet Frogner Atrium

Trond Magelie
Styrets leder

Tormod Bjørseth Karlsen
Styremedlem

Jon Liestøl
Styremedlem

Carl Johannes Abramsson
Styremedlem

Disponible midler

Sameiet Frogner Atrium

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	29 235	293 781
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	131 935	-264 546
B. Årets endring i disponible midler	131 935	-264 546
C. Disponible midler pr. 31.12.	161 171	29 235

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	941 339	862 763
Kontanter og Bank	85 749	881 718
Omløpsmidler	1 027 087	1 744 482
Kortsiktig gjeld	-865 917	-1 715 246
Disponible midler	161 171	29 235

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader bolig	3 047 780
Felleskostnader Næring S85 & S86	2 181 353
Fellesutgifter Snr. 88	275 157
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	454 092
Fakturert strøm	289 336
Fakturert vedlikehold	99 324
Fakturert parkering/garasje	594 639
Fakturert ekstrainnbetalinger – innkalling kapital ventilasjon/heis	2 029 457
Serviceavgift Selvaag	1 364 172
Basestasjon Telenor	32 779
Fakturert alarmtjeneste	179 172
Reversering av avsetning av skade i 2021, ikke mottatt faktura	500 000
Fakturert flyttegebyr ved eierskifte	9 000
Sum driftsinntekter	11 056 261

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	200 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
Sum lønnskostnader	228 200	278 200

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader

	2023
Bomiljø Vakthold - Securitas AS	191 303
Alarm bolig - Verisure	159 870
Andre driftskostnader eiendom	52 867
Sum andre driftskostnader	404 040

Reparasjon og vedlikehold

2023

Rep. og vedlikehold bygning	395 088
Rep. og vedlikehold garasje	109 012
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	32 427
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	88 875
Rep. og vedlikehold vaskeri	19 719
Brannvarsling og skallsikring annet	37 433
Heis andre kostnader	255 883
Heisprosjekt - Schindler AS	1 860 000
Rep. og vedlikehold prosjekt	566 149
Egenandel forsikring	45 000
Rep. og vedlikehold annet	48 530
Sum reparasjon og vedlikehold	3 458 116

Eksterne tjenester

2023

Honorar for revisjon	9 975
Honorar for juridisk bistand	87 868
Andre konsulenthonorarer	56 668
Forretningsførsel og regnskap	175 460
Ligningsoppgaver	19 875
Annen fremmed tjeneste	2 968
Sum eksterne tjenester	352 814

Serviceavtaler

2023

Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	5 297
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	64 061
Heis serviceavtale	54 688
Garasjevask, skylling av vegger - Vaktmestertjenesten AS	52 425
Sum serviceavtaler	176 471

Andre kostnader

	2023
Kameraovervåkning	413 589
Leie container	34 739
Lisens og systemkostnader	14 570
Bredbånd	13 608
Kontingent	2 900
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	3 938
Bank- og kortgebyrer	5 216
Gebyrer ved parring	5 473
Øreavrunding	55
Tap på fordringer	1 470
MVA-kostnader fra inkassoselskap	2 075
Sum andre kostnader	497 633

Note 4 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	20 093
Konto 1	65 656
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	85 749

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Positiv egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	29 235
Årsresultat	131 935
Saldo 31.12.	161 170

Egenkapitalen i selskapet er positiv.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Fordelingsregnskap for:
Periode:

Sameiet Frogner Atrium
2023

FROGNER & ATRIUM

Konto	Spesifisert	Eierbrøk	SFA total	Bolig	Felles-S88	Næring-S85	Næring-S8	Garasje-S87
3610	Basestasjon Telenor	Brøk	-32 779	-16 947	-918	-6 687	-4 163	-4 065
3615	Fellesutgifter Snr. 88	Kun S88	-275 157	-	-275 157	-	-	-
3617	Felleskostnader garasje bolig- Garasje s87	Kun garasje	-275 400	-	-	-	-	-275 400
3618	Felleskostnader Garasjeseksjonen -S87	Kun Garasje	-498 082	-	-	-	-	-498 082
3620	Fakturerte felleskostnader -Bolig	Kun bolig	-3 047 780	-3 047 780	-	-	-	-
3624	Fakturert strøm el-bil avg.fritt	Kun Garasje	-289 336	-	-	-	-	-289 336
3627	Fakturert kabel-TV -Bolig	Kun bolig	-454 092	-454 092	-	-	-	-
3631	Felleskostnader Næring S85 & S86	Kun Næring	-1 517 969	-	-	-941 141	-576 828	-
3647	Fakturert alarmtjeneste -Bolig	Kun bolig	-179 172	-179 172	-	-	-	-
3659	Fakturert vedlikehold avg. fritt	Brøk	-99 324	-51 351	-2 781	-20 262	-12 614	-12 316
3664	Serviceavgift Selvaag Bolig -Bolig	Kun bolig	-1 364 172	-1 364 172	-	-	-	-
3670	Fakturerte ekstrainnbetalinger -Bolig	Kun bolig	-2 029 457	-1 774 285	-	-	-	-255 172
3900	Annen driftsinntekt avg.fri	Brøk	-509 000	-263 153	-14 252	-103 836	-64 643	-63 116
SUM DRIFTSINNTEKTER			-10 571 720	-7 150 951	-293 108	-1 071 926	-658 248	-1 397 487
5330	Styrehonorar	Brøk	200 000	103 400	5 600	40 800	25 400	24 800
5400	Arbeidsgiveravgift	Brøk	28 200	14 579	790	5 753	3 581	3 497
SUM LØNSKOSTNAD			228 200	117 979	6 390	46 553	28 981	28 297
6315	Kabel-TV/Bredbånd	Kun bolig	463 739	463 739	-	-	-	-
6316	Serviceavgift Selvaag Bolig Pluss	Kun bolig	1 579 530	1 579 530	-	-	-	-
6320	Kommunale avgifter (Vann og Avløp)	Brøk	949 749	491 020	26 593	193 749	120 618	117 769
6330	Kommunale avgifter (Renovasjon)	Kun bolig	299 249	299 249	-	-	-	-
6340	Strøm Bolig & S88 (50634,	Kun bolig	503 669	503 669	-	-	-	-
6341	Strøm Garasje (80808)	Kun Garasje	109 135	-	-	-	-	109 135
6342	Strøm EL-bil (98061)	Kun Garasje	214 794	-	-	-	-	214 794
6345	Fyring og brensel (s.88)	Kun S88	43 041	-	43 041	-	-	-
6360	Renhold 30/70	70/30	246 575	172 603	4 216	31 194	19 514	19 048
6361	Matteleie fast avtale 30/70	70/30	73 539	51 477	1 258	9 303	5 820	5 681
6362	Renovasjon vask ekstra 30/70	70/30	3 854	2 698	66	488	305	298
6370	Vaktmester fast	Brøk	671 505	347 168	18 802	136 987	85 281	83 267
6371	Vaktmester tillegg	Brøk	87 322	45 145	2 445	17 814	11 090	10 828

FØR AVREGNING

6380	Vakthold Securitas brøk	Brøk	191 303	98 904	5 356	39 026	24 295	23 722
6381	Alarm bolig Verisure/Securinet	Kun bolig	159 870	159 870	-	-	-	-
6385	Kameraovervåkning Stanley brøk	Brøk	413 589	213 826	11 580	84 372	52 526	51 285
6390	Annen Kostnad -Fellesseksjon (S.88)	Brøk -S88	52 868	31 192	-	9 516	6 344	5 815
6405	Leie container	Brøk	34 739	17 960	973	7 087	4 412	4 308
SUM LOKALE KOSTNADER			6 098 070	4 478 050	114 331	529 536	330 205	645 949
6600	Rep. og vedlikehold bygninger -brøk	Brøk	395 088	204 260	11 062	80 598	50 176	48 991
6602	Rep. og vedlikehold vann og kloakk -brøk	Brøk	109 012	56 359	3 052	22 238	13 845	13 517
6603	Rep. veldlikehold elektrisk anlegg - brøk	Brøk	32 427	16 765	908	6 615	4 118	4 021
6604	Rep.vedlikehold kun Bolig - bolig & S88	Kun S88	88 875	-	88 875	-	-	-
6605	Rep. vedlikehold kun garasjen (s87)	Brøk	19 719	10 195	552	4 023	2 504	2 445
6606	Rep. veldlikehold -Næring s85 & s86	(un Næring	5 298	-	-	3 285	2 013	-
6608	Brannvarsling serviceavtale brøk	Brøk	64 061	33 120	1 794	13 068	8 136	7 944
6609	Rep. veldlikehold torg-50/50	50/50	37 433	18 717	1 067	7 893	4 937	4 819
6611	Heis faste avtaler 70/30	70/30	54 688	38 282	935	6 919	4 328	4 225
6612	Heis andre kostnader 70/30	70/30	255 883	179 118	4 376	32 372	20 251	19 767
6614	Reparasjon- og vedlikeholdsprosjekt	Brøk	2 426 149	1 254 319	67 932	494 934	308 121	300 842
6615	Egenandel forsikring	Brøk	45 000	23 265	1 260	9 180	5 715	5 580
6626	Drift/vedlh. garasjer - brøk	Brøk	52 425	27 104	1 468	10 695	6 658	6 501
6690	Vedlikehold-Ute/Fortau	Brøk	48 530	25 090	1 359	9 900	6 163	6 018
SUM REPARASJON OG VEDL.HOLD			3 634 588	1 886 593	184 640	701 720	436 965	424 670
6700	Honorar revisjon	Brøk	9 975	5 157	279	2 035	1 267	1 237
6721	Honorar for juridisk bistand	Brøk	87 868	45 428	2 460	17 925	11 159	10 896
6722	Andre konsulent honorarer brøk	Brøk	56 668	29 297	1 587	11 560	7 197	7 027
6725	Forretningførsel og regnskap	Brøk	175 460	90 713	4 913	35 794	22 283	21 757
6726	Ligningsoppgaver	Brøk	19 875	10 275	557	4 055	2 524	2 465
6790	Andre fremmede tjenester	Brøk	2 969	1 535	83	606	377	368
SUM FREMMEDE TJENESTER			352 815	182 405	9 879	71 974	44 808	43 749
6890	Lisens og systemkostnader	Brøk	14 570	7 533	408	2 972	1 850	1 807
6920	Bredbånd	Brøk	13 608	7 035	381	2 776	1 728	1 687
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	Brøk	2 900	1 499	81	592	368	360
7500	Forsikringspremie	Brøk	563 432	291 294	15 776	114 940	71 556	69 866
7720	Møtekostnader - årsmøter/styremøter	Brøk	3 938	2 036	110	803	500	488
7770	Bank- og kortgebyrer	Brøk	5 216	2 697	146	1 064	662	647

FØR AVREGNING

7780 Gebyrer ved purring	Brøk	5 473	2 830	153	1 116	695	679
7799 Øreavrunding	Brøk	56	29	2	11	7	7
7830 Tap på fordringer	Brøk	1 470	760	41	300	187	182
7860 Kostnader fra inkassoselskap	Brøk	2 075	1 073	58	423	264	257
SUM ANDRE KOSTNADER		612 738	316 786	17 157	124 999	77 818	75 980
8050 Renter av bankinnskudd	Kun bolig	-2 080	-2 080	-	-	-	-
SUM FINANSINNTEKTER		-2 080	-2 080	-	-	-	-
SUM KOSTNADER		10 924 331	6 979 733	332 396	1 474 781	918 777	1 218 644
ÅRSRESULTAT FØR DISP.		352 611	-171 219	39 288	402 855	260 529	-178 843

Garasjeseksjonens avregningsstatus:	-178 843
Næringsseksjonenes avregningsstatus:	663 384
Samlet resultat for bolig og S88	-131 931

Grønn kolonne er tilgodebeløp ved avregning

Rød kolonne er skyldig beløp ved avregning

FØR AVREGNING

Fordelingsregnskap for:
Periode:

Sameiet Frogner Atrium
2023

FROGNER & ATRIUM

Konto	Spesifisert	Eierbrøk	SFA total	Bolig	Felles-S88	Næring-S85	Næring-S86	Garasje-S87
3610	Basestasjon Telenor	Brøk	-32 779	-16 947	-918	-6 687	-4 163	-4 065
3615	Fellesutgifter Snr. 88	Kun S88	-275 157	-	-275 157	-	-	-
3617	Felleskostnader garasje bolig- Garasje s87	Kun garasje	-275 400	-	-	-	-	-275 400
3618	Felleskostnader Garasjeseksjonen -S87	Kun Garasje	-319 239	-	-	-	-	-319 239
3620	Fakturerte felleskostnader -Bolig	Kun bolig	-3 047 780	-3 047 780	-	-	-	-
3624	Fakturert strøm el-bil avg.fritt	Kun Garasje	-289 336	-	-	-	-	-289 336
3627	Fakturert kabel-TV -Bolig	Kun bolig	-454 092	-454 092	-	-	-	-
3631	Felleskostnader Næring S85 & S86	Kun Næring	-2 181 353	-	-	-1 272 833	-908 520	-
3647	Fakturert alarmtjeneste -Bolig	Kun bolig	-179 172	-179 172	-	-	-	-
3659	Fakturert vedlikehold avg. fritt	Brøk	-99 324	-51 351	-2 781	-20 262	-12 614	-12 316
3664	Serviceavgift Selvaag Bolig -Bolig	Kun bolig	-1 364 172	-1 364 172	-	-	-	-
3670	Fakturerte ekstrinnbetalinger -Bolig	Bolig/Garasje	-2 029 457	-1 774 285	-	-	-	-255 172
3900	Annen driftsinntekt avg.fri	Brøk	-509 000	-263 153	-14 252	-103 836	-64 643	-63 116
SUM DRIFTSINNEKTER			-11 056 261	-7 150 951	-293 108	-1 403 618	-989 940	-1 218 644
5330	Styrehonorar	Brøk	200 000	103 400	5 600	40 800	25 400	24 800
5400	Arbeidsgiveravgift	Brøk	28 200	14 579	790	5 753	3 581	3 497
SUM LØNNKOSTNAD			228 200	117 979	6 390	46 553	28 981	28 297
6315	Kabel-TV/Bredbånd	Kun bolig	463 739	463 739	-	-	-	-
6316	Serviceavgift Selvaag Bolig Pluss	Kun bolig	1 579 530	1 579 530	-	-	-	-
6320	Kommunale avgifter (Vann og Avløp)	Brøk	949 749	491 020	26 593	193 749	120 618	117 769
6330	Kommunale avgifter (Renovasjon)	Kun bolig	299 249	299 249	-	-	-	-
6340	Strøm Bolig & S88 (50634,	Kun bolig	503 669	503 669	-	-	-	-
6341	Strøm Garasje (80808)	Kun Garasje	109 135	-	-	-	-	109 135
6342	Strøm EL-bil (98061)	Kun Garasje	214 794	-	-	-	-	214 794
6345	Fyring og brensel (s.88)	Kun S88	43 041	-	43 041	-	-	-
6360	Renhold 30/70	70/30	246 575	172 603	4 216	31 194	19 514	19 048
6361	Matteleie fast avtale 30/70	70/30	73 539	51 477	1 258	9 303	5 820	5 681
6362	Renovasjon vask ekstra 30/70	70/30	3 854	2 698	66	488	305	298
6370	Vaktmester fast	Brøk	671 505	347 168	18 802	136 987	85 281	83 267
6371	Vaktmester tillegg	Brøk	87 322	45 145	2 445	17 814	11 090	10 828
6380	Vakthold Securitas brøk	Brøk	191 303	98 904	5 356	39 026	24 295	23 722
6381	Alarm bolig Verisure/Securinet	Kun bolig	159 870	159 870	-	-	-	-
6385	Kameraovervåking Stanley brøk	Brøk	413 589	213 826	11 580	84 372	52 526	51 285

ETTER AVREGNING

6390 Annen Kostnad -Fellesseksjon (S.88)	Brøk -S88	52 868	31 192	-	9 516	6 344	5 815
6405 Leie container	Brøk	34 739	17 960	973	7 087	4 412	4 308
SUM LOKALE KOSTNADER		6 098 070	4 478 050	114 331	529 536	330 205	645 949
6600 Rep. og vedlikehold bygninger -brøk	Brøk	395 088	204 260	11 062	80 598	50 176	48 991
6602 Rep. og vedlikehold vann og kloakk -brøk	Brøk	109 012	56 359	3 052	22 238	13 845	13 517
6603 Rep. veldlikehold elektrisk anlegg - brøk	Brøk	32 427	16 765	908	6 615	4 118	4 021
6604 Rep.vedlikehold kun Bolig - bolig & S88	Kun S88	88 875	-	88 875	-	-	-
6605 Rep. vedlikehold kun garasjen (s87)	Brøk	19 719	10 195	552	4 023	2 504	2 445
6606 Rep. veldlikehold -Næring s85 & s86	Kun Næring	5 298	-	-	3 285	2 013	-
6608 Brannvarsling serviceavtale brøk	Brøk	64 061	33 120	1 794	13 068	8 136	7 944
6609 Rep. veldlikehold torg-50/50	50/50	37 433	18 717	1 067	7 893	4 937	4 819
6611 Heis faste avtaler 70/30	70/30	54 688	38 282	935	6 919	4 328	4 225
6612 Heis andre kostnader 70/30	70/30	255 883	179 118	4 376	32 372	20 251	19 767
6614 Reparasjon- og vedlikeholdsprosjekt	Brøk	2 426 149	1 254 319	67 932	494 934	308 121	300 842
6615 Egenandel forsikring	Brøk	45 000	23 265	1 260	9 180	5 715	5 580
6626 Drift/vedlh. garasjer - brøk	Brøk	52 425	27 104	1 468	10 695	6 658	6 501
6690 Vedlikehold-Ute/Fortau	Brøk	48 530	25 090	1 359	9 900	6 163	6 018
SUM REPARASJON OG VEDL.HOLD		3 634 588	1 886 593	184 640	701 720	436 965	424 670
6700 Honorar revisjon	Brøk	9 975	5 157	279	2 035	1 267	1 237
6721 Honorar for juridisk bistand	Brøk	87 868	45 428	2 460	17 925	11 159	10 896
6722 Andre konsulenthonorarer brøk	Brøk	56 668	29 297	1 587	11 560	7 197	7 027
6725 Forretningførsel og regnskap	Brøk	175 460	90 713	4 913	35 794	22 283	21 757
6726 Ligningsoppgaver	Brøk	19 875	10 275	557	4 055	2 524	2 465
6790 Andre fremmede tjenester	Brøk	2 969	1 535	83	606	377	368
SUM FREMMEDE TJENESTER		352 815	182 405	9 879	71 974	44 808	43 749
6890 Lisens og systemkostnader	Brøk	14 570	7 533	408	2 972	1 850	1 807
6920 Bredbånd	Brøk	13 608	7 035	381	2 776	1 728	1 687
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	Brøk	2 900	1 499	81	592	368	360
7500 Forsikringspremie	Brøk	563 432	291 294	15 776	114 940	71 556	69 866
7720 Møtekostnader - årsmøter/styremøter	Brøk	3 938	2 036	110	803	500	488
7770 Bank- og kortgebyrer	Brøk	5 216	2 697	146	1 064	662	647
7780 Gebyrer ved purring	Brøk	5 473	2 830	153	1 116	695	679
7799 Øreavrunding	Brøk	56	29	2	11	7	7
7830 Tap på fordringer	Brøk	1 470	760	41	300	187	182
7860 Kostnader fra inkassoselskap	Brøk	2 075	1 073	58	423	264	257
SUM ANDRE KOSTNADER		612 738	316 786	17 157	124 999	77 818	75 980
8050 Renter av bankinnskudd	Kun bolig	-2 080	-2 080	-	-	-	-

ETTER AVREGNING

SUM FINANSINNTEKTER	-2 080	-2 080	-	-	-	-
SUM KOSTNADER	10 924 331	6 979 733	332 396	1 474 781	918 777	1 218 644
ÅRSRESULTAT FØR DISP.	-131 930	-171 219	39 288	71 163	-71 163	0

Garasjeseksjonens avregningsstatus:	0
Næringsseksjonenes avregningsstatus:	0
Samlet resultat for bolig og S88	-131 931

Grønn kolonne er tilgodebeløp ved avregning

Rød kolonne er skyldig beløp ved avregning

ETTER AVREGNING

Protokoll for ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Frogner Atrium org.nr. 989334999

Møtedato:	mandag, 27. mai 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Fellesrommet
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Trond Magelie foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Roy Røisland foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Øistein Løvstad Egeberg foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

22 seksjonseiere

7 fullmakter

Totalt 7524 av totalt stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

*Innsigelse på tidspunkt for møtet var uheldig i siste uken i mai

2. Styrets årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2024

Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 260 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Det ble videre informert om at styrehonoraret fremover vil bli KPI justert.

Vedtak: Godkjent

*Det kom en kommentar med innsigelse på økning av honoraret. Samtidig kom det spørsmål på fordelingen rundt Wahl Eiendoms representant andel av honoraret.

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Trond Magelie	På valg: 2024
Styremedlem	Carl Johannes Abramsson	På valg: 2024
Styremedlem	Tormod Bjørseth Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem	Raymond Willy Pedersen	På valg: 2025
Varamedlem	Jon Liestøl	På valg: 2024

Valg:

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem og 1 varamedlem.

Hele styret stilte til gjenvalg.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Trond Magelie	På valg: 2026
Styremedlem:	Raymond Willy Pedersen	På valg: 2025
Styremedlem:	Tormod Bjørseth Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem:	Carl Johannes Abrahamsson	På valg: 2026
Varamedlem:	Jon Liestøl	På valg: 2025

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Skader utbedres ikke

Forslagsstiller: Seksjon 83

Forslagsstillers saksfremstilling:

Lasterampe næring/garasje nedkjørsel ser ut som en nedrivnings område grunnet skader som påføres ved vare levering til næring. Utbedrings kostnader er sameiet uvedkommende.

Slik det har sett ut over lengre tid foringer våre verdier.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Skader utbedres omgående og fremtidige skader tas fortløpende.

Vedtak: Årsmøtet vedtok at styret følger opp Wahl Eiendom for å få utbedret de påløpte skadene.

Det ble poengtert Wahl Eiendoms ansvar for vedlikehold av slike skader og at de må ta ansvar som skjer som følge av skader/slitasje ifm varelevering til deres leietakere (Meny). Det er rekvirert en skaderapport fra Multiconsult for å avdekke omfanget.

7.2 Blomsterkasser

Forslagsstiller: Seksjon 83

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det har vært en uskreven regel i sameiet at en ikke henger opp blomsterkasser, vann renner gjennom, dermed drypping hos underliggende naboer. Nå er det blomsterkasser og ingen oppfølging av nåværende styre.

Hus ordensregler oppgraderes, Ikke tillatt med blomsterkasser på balkongrekkverk.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ikke tillatt med blomsterkasser på balkongrekkverk, dette tilføyes husordensregler

Vedtak: Avstemming ble gjennomført. 10 stemmer for, 19 stemmer mot.

Forslag ble ikke godkjent.

7.3 Tak og fasade - Vanninntrenging

Forslagsstiller: Seksjon 83

Forslagsstillers saksfremstilling:

Har meldt inn pr. Mail, med etterfølgende befaringsrapport, var ikke kapasitet til å gjøre noe, sies det skal komme. Sendrektigheten og tidligere feil gir oss en verdiforringelse. Avskallinger på tak, balkongdør hos meg kan tidvis ikke åpnes, gulv i 7. og 8. etasje bærer preg av fuktskader, hvordan det er i underliggende etasjer kjenner jeg ikke til utover skadene på fasade m.m. Hvilke skader kan skjule seg?

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Hvilke erstatningsmuligheter er tilstede? En uavhengig gjennomgang må utføres.

Vedtak: Det ble vedtatt at sameiet skal gjøre en uavhengig vurdering av dette, ved akklamasjon.

7.4 Endring fordeling felleskostnader

Forslagsstiller: Seksjon 82

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg i innkalling for fullstendig saksfremstilling.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Fellesutgifter mv fordeles etter sameiebrøk, med det settes et tak ved 115 kvm.

Alternativt forslag til vedtak:

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk. Unntak gjelder hvor det er åpenbart at tiltaket, utgiften mv innebærer lik nytte og like kostnader pr seksjon, uavhengig av areal, hvor utgiften fordeles likt på samtlige boligseksjoner.

Til informasjon; Endring av fordelingsbrøk kan ikke endres ved kvalifisert flertall som for vedtekter, men det kreves positiv tilslutning fra de som berøres. Dette betyr enighet fra samtlige seksjoner. Avstemming ble foretatt skriftlig.

Vedtak: 1 stemme for, resterende stemmer mot. Forslag ble ikke godkjent.

7.5 Tilgang til garasjer

Forslagsstiller: Seksjon 87 – Frogner Atrium Parkeringssameie

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det bes om at eiere av garasjeplasser får tilgang til garasjene sine gjennom inngangene i Frognerveien 8-10. I forbindelse med utskifting av heis i Skovveien 4 vil det ikke være noen trygg tilgang til garasjeplassene for eiere som er dårlig til bens eller funksjonshemmet. Vi ser ikke at Sameiet Frogner Atrium kan nekte garasjeeiere en trygg tilgang til sine garasjer gjennom fellesarealer som de betaler vedlikehold for.

Det vil også være fordel for slitasje på port til garasje og trafikk i Skovveien 4 om trafikken til og fra garasjen fordeler seg på flere oppganger.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Eiere av garasjer i garasjesameiet (seksjon 87) gis tilgang til oppgangene i Frognerveien 8 og 10.

**INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE**



SAMEIET FROGNER ATRIUM

**ONSDAG 26. APRIL 2023
KL. 18.00**

**STED:
FELLESOMRÅDET
FROGNERVEIEN 8**



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

Til eiere i Sameiet Frogner Atrium

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 26.04.2023

Tidspunkt: 18.00

Sted: Fellesområdet, Frognerveien 8

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Trond Magelie.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Christoffer Egidius.

Det skal velges ett protokollvitne i møtet.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

Styrets årsrapport for 2022 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Årsregnskapet for 2022 følger vedlagt. Forslag til fordelingsregnskap følger vedlagt. Etter godkjenning vil fordelingsregnskapet effektueres og endelig regnskap kan utarbeides. Etter dette vil regnskap med revisjonsberetning sendes ut. Revisor har godkjent regnskapet og det trengs derfor kun godkjent fordeling og effektivering for å ferdigstille i henhold til sameiets vedtekter.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet og fordelingen godkjennes og effektueres. Ved revisors godkjenning av fordeling uten andre endringer godkjenner årsmøtet endelig regnskap. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2023

Styrets budsjett for 2023 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 250 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Trond Magelie	På valg: 2024
Styremedlem	Carl Johannes Abramsson	På valg: 2024
Styremedlem	Tormod Bjørseth Karlsen	På valg: 2023
Styremedlem	Tove Marie Farstad	På valg: 2023
Varamedlem	Raymond Willy Pedersen	På valg: 2023

Kandidater til styreverv:

Styreleder er ikke på valg i 2024

Det skal velges to styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidater:

Tormod B. Karlsen stiller til valg som styremedlem for to år.

Raymond Willy Pedersen stiller til valg som styremedlem for to år.

Det skal velges ett varamedlem. Det foreslås følgende kandidater:

Jon Liestøl (styreleder i Frogner Atrium Parkeringssameie) stiller til valg som varamedlem for ett år.

Kandidater til valgkomite:

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen.

Følgende kandidater foreslås til vervet:

Marit Mosnesset stiller til valg til valgkomiteen for ett år.

Robert Helle stiller til valg til valgkomiteen for ett år.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Heiser – Utskiftning/reparasjon

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling fra styret:

I forbindelse med at de tre heisene i sameiet har vært ustabile og at kostnadene til reparasjoner og utbedring har økt betydelig den siste tiden, har styret innhentet bistand fra Heisconsult til å vurdere tilstanden, og bistå med innhenting av tilbud på den anbefalte framgangsmåten. Heisconsult har anbefalt utskiftning av heisene, og har bistått i å hente inn tilbud og vurdere dem. Vedlagt er Heisconsults innstilling med vurderinger.

I innstillingen har Heisconsult anbefalt å akseptere tilbudet fra Schindler AS, med en pris på 6 012 500 inkludert MVA. Styret fremmer forslag om å akseptere tilbudet fra Schindler, samt å benytte Heisconsult til å følge opp arbeidet med utskiftning.

Det har også kommet inn ønske om å ta opp adgangskontroll knyttet til oppganger hvor næringsseksjoner slipper inn kunder. Adgangskontroll i heis og ved dør oppover vil hindre at uvedkommende får tilgang til områder de ikke skal være i. Styret har besluttet at dette er ønskelig og vil se på løsninger for dette.

Finansiering vedtas i punkt 7.2.

Sakskommentar fra seksjonseier i seksjon 83:

Se vedlagt skjema hvor kommentar og vedtak er foreslått fra seksjonseier. Det foreslås å reparere heiser framfor å skifte dem ut.

Styrets forslag til vedtak (forslag A):

Styret foreslår å akseptere Heisconsults anbefalte tilbud fra Schindler AS, på kr 6 012 500. Styret får fullmakt til å inngå en slik avtale og benytte Heisconsult til å bistå i prosessen med utskiftning. Styret har fullmakt til å tilpasse løsningen til sameiets behov, inkludert eventuell adgangskontroll.

Seksjonseiers forslag til vedtak (forslag B):

Årsmøtet vedtar at reparasjonsalternativ fremlegges snarest, utskiftning settes på vent.

7.2. Utskiftning av ventilasjonsaggregat

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

Det er behov for å bytte ut dagens ventilasjonsaggregat som er over 30 år gamle. Dette er 5 år over normal levetid. Det er innhentet to tilbud på utskiftning. Tilbud 1 er fra Sillerud AS og er på kr. 2 560 000 eks. mva. Tilbud 2 er fra Energima og er på kr. 5 300 000 eks. mva.

Leverandørene har informert om tekniske løsninger som er betydelig mer energieffektive, og som kan gi besparelser på opptil 280 000 kWh per år. Dette senker strømkostnad og nettleie betydelig. Styret ser på tilbud 1 som aktuelt grunnet prisnivået.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å skifte ventilasjonsaggregat med tilbud 1, kr. 2 560 000 eks. mva. Wahl Eiendom legger ut for å få til rask bestilling og utskiftning. Rammen med sikkerhetsmargin legges til kr. 2 700 000 i tilfelle uforutsette kostnader. Finansiering etter dette vedtas i punkt 7.3. Wahl Eiendom får mva-fradrag og fratrukket vil derfor være uten mva. Sameiet som helhet vil derfor spare et beløp tilsvarende MVA.

7.3. Finansiering av heiser og ventilasjonsaggregat

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

Ved flertall for utskiftning av heiser i sak 7.1 og/eller utskiftning av ventilasjonsaggregat i sak 7.2 vil det være behov for å sikre finansiering for arbeidene. Det finnes to alternativer for finansiering; kontantinnskudd og låneopptak. Styret er innstilt på opptak av lån, med en administrativ IN-ordning som lar den enkelte seksjon innfri sin andel av gjelden helt eller delvis. Det stemmes over de to ulike tiltakene. Beløpet justeres i tråd med de vedtakene som fattes i sak 7.1 og 7.2.

Eier av næringsseksjonene, Wahl Eiendom, har tilbudt seg å legge ut for ventilasjonsaggregatet i sak 7.2 for å få fortgang i utskiftningsprosessen. Beløpet motregnes det Wahl Eiendom eventuelt skal dekke i forbindelse med Heis-utskiftning i sak 7.1.

Utskiftning av ventilasjonsaggregat fordeles etter ordinær sameiebrøk. Utskiftning av heiser fordeles etter den fordeling vedtektene angir, som er at 70% av kostnaden fordeles mellom boligseksjonene, og 30% fordeles mellom næringsseksjonene og garasjen. Se vedlagt beregning av beløp.

Styret setter beløp til lån med sikkerhetsmargin.

Styrets anbefalte forslag til vedtak (forslag A):

Sameiet gir styret fullmakt til å ta opp et annuitetslån på opptil kr. 6 500 000 for heis nevnt i sak 7.1 og kr 2 700 000 for ventilasjonsaggregat nevnt i sak 7.2. Samlet beløp kr 9 200 000. Løpetiden settes på inntil 25 år. Styret får fullmakt til å inngå en avtale om administrativ IN-ordning med forretningsfører, som lar den enkelte innfri hele eller deler av sitt lån.

Styrets alternative forslag til vedtak (forslag B):

Arbeidene som blir besluttet i punkt 7.1 og 7.2 finansieres ved kontantinnbetaling. Styret avgjør detaljene for innbetaling, men vil sende faktura med minst 3 ukers betalingsfrist.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2022
SAMEIET FROGNER ATRIUM
989334999

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Trond Magelie
Styremedlem	Johannes Abramsson
Styremedlem	Tormod Bjørseth Karlsen
Styremedlem	Tove Marie Farstad
Varamedlem	Raymond Willy Pedersen

Kontaktinformasjon

Epostadresse: frogneratrium@styremail.no

Postadresse: Sameiet Frogner Atrium
c/o NORIAN Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Sameiet Frogner Atrium
C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: NORIAN Regnskap AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS
Polisenummer: 2207467

Kommentarer til årsregnskapet for 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Styret har i 2022 i tillegg til løpende drift utført følgende hovedoppgaver:

1. Bygget ny EL-tavle som står klar til for installasjon
2. Gjennomført alle formaliteter i forbindelse med reseksjonering av 51 garasje plasser samt inngangsparti til næringsdelen (20 kvm)

Styret i

Sameiet Frogner Atrium

**Sameiet Frogner Atrium
2022**

Årsregnskap for Sameiet Frogner Atrium

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter		7 545 128	7 337 375	7 505 581	7 989 590
Andre inntekter		3 255	2 400	2 400	2 400
SUM DRIFTSINNTEKTER	2	7 548 383	7 339 775	7 507 981	7 991 990
Lønn og personalkostnader	3	278 200	224 675	228 200	228 200
Vaktmestertjeneste		650 367	630 609	645 200	695 000
Renhold		320 582	285 752	293 400	308 153
Kabel-TV/Bredbånd		1 509 936	1 671 599	1 722 704	1 846 960
Kommunale avgifter		1 138 284	1 107 726	1 138 100	1 332 400
Strøm og nettleie		921 468	685 874	875 000	979 500
Fjernvarme og fyring		23 802	21 528	22 500	25 000
Andre driftskostnader	4	422 988	357 714	372 800	355 272
Reparasjon og vedlikehold	4	1 100 043	1 111 853	522 000	861 000
Eksterne tjenester	3,4	210 221	320 785	263 400	277 600
Serviceavtaler	4	286 890	244 926	186 700	163 400
Forsikringer		392 317	278 820	418 300	523 991
Andre kostnader	4	558 079	352 086	442 566	464 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		7 813 177	7 293 947	7 130 870	8 061 026
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-264 794	45 829	377 111	-69 036
DRIFTSRESULTAT:		-264 794	45 829	377 111	-69 036
Finansinntekter		248	0	500	500
SUM NETTO FINANSPOSTER		248	0	500	500
ÅRSRESULTAT		-264 546	45 829	377 611	-68 536
Resultat		-264 546	45 829	377 611	-68 536
Overført annen egenkapital		-264 546	45 829	0	0
SUM DISPONERT		-264 546	45 829	0	0

Balanse

Sameiet Frogner Atrium

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Kundefordringer		0	9 031
Forskuddsbetalte kostnader		749 920	417 982
Andre fordringer		147 456	74 150
Sum fordringer		897 376	501 162
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	881 718	1 097 960
SUM OMLØPSMIDLER		1 779 095	1 599 122
SUM EIENDELER		1 779 095	1 599 122
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital	6	29 235	293 781
Sum opptjent egenkapital		29 235	293 781
SUM EGENKAPITAL		29 235	293 781
Leverandørgjeld		975 004	680 991
Annen kortsiktig gjeld		774 855	624 350
Sum kortsiktig gjeld		1 749 859	1 305 341
SUM GJELD		1 749 859	1 305 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 779 095	1 599 122

Oslo,
Sameiet Frogner Atrium

Trond Magelie
Styrets leder

Tormod Bjørseth Karlsen
Styremedlem

Tove Marie Farstad
Styremedlem

Carl Johannes Abramsson
Styremedlem

Disponible midler

Sameiet Frogner Atrium

	2022	2021
A. Disponible midler pr. 01.01.	293 781	247 953
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-264 546	45 829
B. Årets endring i disponible midler	-264 546	45 829
C. Disponible midler pr. 31.12.	29 235	293 781

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	862 763	501 162
Kontanter og Bank	881 718	1 097 960
Omløpsmidler	1 744 482	1 599 122
Kortsiktig gjeld	-1 715 246	-1 305 341
Disponible midler	29 235	293 781

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2022
Fakturerte felleskostnader bolig	2 835 144
Felleskostnader Næring S85 & S86	1 452 126
Fellesutgifter Snr. 88	255 960
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	388 680
Fakturert strøm el-bil	295 413
Fakturert alarmtjeneste	239 844
Fakturert vedlikehold - Oppsparing til vedlikeholdsfond	99 383
Serviceavgift Selvaag	1 292 124
Fakturert parkering/garasje	621 532
Basestasjon Telenor	64 922
Andre inntekter	3 255
Sum driftsinntekter	7 548 383

Note 3 Lønnskostnader og revisjon

	2022	2021
Styrehonorar	250 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	24 675
Sum lønnskostnader	278 200	224 675

Antall årsverk: 0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor:

	2022
Revisjonshonorar	9 239

Note 4 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader	2022
Bomiljø Vakthold - Securitas AS	160 984
Alarm bolig - Verisure	235 696
Andre driftskostnader eiendom	26 308
Sum andre driftskostnader	422 988

Reparasjon og vedlikehold	2022
Rep. og vedlikehold bygning	345 051
Rep. og vedlikehold bygning - Utskifting av belysning i fellesområdet	115 375
Rep. og vedlikehold vann og kloakk – Vannlekkasje - Byggmester Neteland AS	204 509
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	144 243
Heis andre kostnader	157 967
Egenandel forsikring	30 000
Rep. og vedlikehold utearealer	102 898
Sum reparasjon og vedlikehold	1 100 043

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Eksterne tjenester	2022
Honorar for revisjon	9 239
Honorar for juridisk bistand - Ness Lundin	56 407
Tilbakebetaling for juridisk bistand 2021 – Ness Lundin	-78 188
Tilleggstjenester - Norian Regnskap AS	37 784
Forretningsførsel og regnskap	164 136
Ligningsoppgaver	18 105
Annen fremmed tjeneste	2 738
Sum eksterne tjenester	210 221

Serviceavtaler

	2022
Rep. vedlikehold - Næring s85 & s86	42 399
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	138 199
Garasjevask - Vaktmestertjenesten AS	48 775
Heis serviceavtale	57 517
Sum serviceavtaler	286 890

Andre kostnader

	2022
Leie container	68 148
Kameraovervåkning - Stanley Security AS	463 760
Lisens og systemkostnader	4 000
Kontingent	2 650
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	3 250
Bank- og kortgebyrer	4 973
Gebyrer ved purring	5 252
Annen kostnad	5 514
Tap på fordringer	665
MVA-kostnader fra inkassoselskap	-133
Sum andre kostnader	558 079

Note 5 Drift- og bundne midler

	2022
Driftskonto	781 470
Sparekonto	100 248
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	881 718

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekk midler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2022 utgjorde kr. 0,-

Note 6 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	293 781
Årsresultat	-264 546
Saldo 31.12.	29 235

Konto	Spesifisert	Eierbrøk	SFA total	Bolig	Felles-S88	Næring-S85	Næring-S86	Garasje-S87
3610	Basestasjon Telenor	Brøk	-64 922	-33 565	-1 818	-13 244	-8 245	-8 050
3615	Fellesutgifter Snr. 88	Kun S88	-255 960	-	-255 960	-	-	-
3617	Felleskostnader garasje bolig- Garasje s87	Kun garasje	-261 936	-	-	-	-	-261 936
3618	Felleskostnader Garasjeseksjonen -S87	Kun Garasje	-463 332	-	-	-	-	-463 332
3620	Fakturerte felleskostnader -Bolig	Kun bolig	-2 835 144	-2 835 144	-	-	-	-
3624	Fakturert strøm el-bil avg.fritt	Kun Garasje	-295 413	-	-	-	-	-295 413
3627	Fakturert kabel-TV -Bolig	Kun bolig	-388 680	-388 680	-	-	-	-
3631	Felleskostnader Næring S85 & S86	Kun Næring	-1 412 064	-	-	-875 480	-536 584	-
3647	Fakturert alarmtjeneste -Bolig	Kun bolig	-239 844	-239 844	-	-	-	-
3659	Fakturert vedlikehold avg. fritt	Brøk	-99 383	-51 381	-2 783	-20 274	-12 622	-12 323
3664	Serviceavgift Selvaag Bolig -Bolig	Kun S88	-1 292 124	-	-1 292 124	-	-	-
3900	Annen driftsinntekt avg.fri	Brøk	-3 255	-1 683	-91	-664	-413	-404
SUM DRIFTSINNEKTER			-7 612 057	-3 550 297	-1 552 776	-909 662	-557 864	-1 041 459
5330	Styrehonorar	Brøk	250 000	129 250	7 000	51 000	31 750	31 000
5400	Arbeidsgiveravgift	Brøk	28 200	14 579	790	5 753	3 581	3 497
SUM LØNSSKOSTNAD			278 200	143 829	7 790	56 753	35 331	34 497
6315	Kabel-TV/Bredbånd	Kun bolig	427 927	427 927	-	-	-	-
6316	Serviceavgift Selvaag Bolig Pluss	Kun bolig	1 073 798	1 073 798	-	-	-	-
6320	Kommunale avgifter (Vann og Avløp)	Brøk	779 560	403 033	21 828	159 030	99 004	96 665
6330	Kommunale avgifter (Renovasjon)	Kun bolig	346 048	346 048	-	-	-	-
6340	Strøm Bolig & S88 (50634,	Kun bolig	520 539	520 539	-	-	-	-
6341	Strøm Garasje (80808)	Kun Garasje	151 547	-	-	-	-	151 547
6342	Strøm EL-bil (98061)	Kun Garasje	249 382	-	-	-	-	249 382
6345	Fyring og brensel (s.88)	Kun S88	23 802	-	23 802	-	-	-
6360	Renhold 30/70	70/30	252 555	176 789	4 319	31 951	19 987	19 510
6361	Matteleie fast avtale 30/70	70/30	68 027	47 619	1 163	8 606	5 384	5 255
6362	Renovasjon vask ekstra 30/70	70/30	12 675	8 873	217	1 604	1 003	979
6370	Vaktmester fast	Brøk	603 015	311 759	16 884	123 015	76 583	74 774
6371	Vaktmester tillegg	Brøk	47 352	24 481	1 326	9 660	6 014	5 872
6380	Vakthold Securitas brøk	Brøk	160 984	83 229	4 508	32 841	20 445	19 962
6381	Alarm bolig Verisure/Securinet	Kun bolig	235 696	235 696	-	-	-	-
6385	Kameraovervåkning Stanley brøk	Brøk	463 760	239 764	12 985	94 607	58 898	57 506
6390	Annen Kostnad -Fellesseksjon (S.88)	Kun S88	26 308	-	26 308	-	-	-
6405	Leie container	Bolig/Wahl	68 148	42 388	-	15 845	9 916	-
SUM LOKALE KOSTNADER			5 511 124	3 941 941	113 340	477 158	297 233	681 453
6600	Rep. og vedlikehold bygninger -brøk	Brøk	340 367	175 970	9 530	69 435	43 227	42 206
6602	Rep. og vedlikehold vann og kloakk -brøk	Brøk	204 509	105 731	5 726	41 720	25 973	25 359
6603	Rep. vedlikehold elektrisk anlegg - brøk	Brøk	179 145	92 618	5 016	36 546	22 751	22 214
6604	Rep.vedlikehold kun Bolig - bolig & S88	Kun S88	85 157	-	85 157	-	-	-

Konto	Spesifisert	Eierbrøk	SFA total	Bolig	Felles-S88	Næring-S85	Næring-S86	Garasje-S87
6606	Rep. veldlikehold -Næring s85 & s86	Kun Næring	42 399	-	-	26 287	16 112	-
6608	Brannvarsling serviceavtale brøk	Brøk	138 199	71 449	3 870	28 193	17 551	17 137
6611	Heis faste avtaler 30/70	70/30	57 517	40 262	984	7 276	4 552	4 443
6612	Heis andre kostnader 30/70	70/30	157 967	110 577	2 701	19 984	12 502	12 203
6615	Egenandel forsikring	Brøk	30 000	15 510	840	6 120	3 810	3 720
6626	Drift/vedlh. garasjer - brøk	Brøk	48 775	25 217	1 366	9 950	6 194	6 048
6640	Skjøtsel grøntanlegg, brøk	Brøk	102 898	53 198	2 881	20 991	13 068	12 759
SUM REPARASJON OG VEDL.HOLD			1 386 933	690 532	118 071	266 502	165 739	146 089
6700	Honorar revisjon	Brøk	9 239	4 777	259	1 885	1 173	1 146
6721	Honorar for juridisk bistand	Brøk	-21 781	-11 261	-610	-4 443	-2 766	-2 701
6722	Andre konsulentonorarer brøk	Brøk	37 784	19 534	1 058	7 708	4 799	4 685
6725	Forretningførsel og regnskap	Brøk	164 136	84 858	4 596	33 484	20 845	20 353
6726	Ligningsoppgaver	Bolig/Wahl	18 105	11 261	-	4 209	2 634	-
6790	Andre fremmede tjenester	Brøk	2 738	1 415	77	559	348	339
SUM FREMMEDE TJENESTER			210 221	110 585	5 379	43 401	27 033	23 822
6890	Lisens og systemkostnader	Brøk	4 000	2 068	112	816	508	496
6920	Bredbånd	Kun S88	8 211	-	8 211	-	-	-
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	Brøk	2 650	1 370	74	541	337	329
7500	Forsikringspremie	Brøk	392 317	202 828	10 985	80 033	49 824	48 647
7720	Møtekostnader - årsmøter/styremøter	Brøk	3 250	1 680	91	663	413	403
7770	Bank- og kortgebyrer	Brøk	4 973	2 571	139	1 014	632	617
7780	Gebyrer ved purring	Brøk	5 252	2 715	147	1 071	667	651
7790	Annen kostnad -Sameiet (brøk)	Brøk	5 514	2 851	154	1 125	700	684
7830	Tap på fordringer	Brøk	665	344	19	136	84	82
7860	Kostnader fra inkassoselskap	Brøk	-133	-69	-4	-27	-17	-16
SUM ANDRE KOSTNADER			426 699	216 358	19 928	85 372	53 148	51 893
8050	Renter av bankinnskudd	Brøk	-248	-128	-7	-51	-31	-31
SUM FINANSINNETEKTER			-248	-128	-7	-51	-31	-31
SUM KOSTNADER			7 812 929	5 103 118	264 501	929 135	578 453	937 723
ÅRSRESULTAT FØR DISP.			200 872	1 552 821	-1 288 275	19 473	20 589	-103 736

Garasjeseksjonens avregningsstatus:	-103 736
-------------------------------------	----------

Næringsseksjonenes avregningsstatus:	40 062
--------------------------------------	--------

Samlet resultat for bolig og S88	264 546
----------------------------------	---------

Grønn kolonne er tilgodebeløp ved avregning

Rød kolonne er skyldig beløp ved avregning

Konto	Spesifisert	Eierbrøk	SFA total	Bolig	Felles-S88	Næring-S85	Næring-S86	Garasje-S87
3610	Basestasjon Telenor	Brøk	-64 922	-33 565	-1 818	-13 244	-8 245	-8 050
3615	Fellesutgifter Snr. 88	Kun S88	-255 960	-	-255 960	-	-	-
3617	Felleskostnader garasje bolig- Garasje s87	Kun garasje	-261 936	-	-	-	-	-261 936
3618	Felleskostnader Garasjeseksjonen -S87	Kun Garasje	-359 596	-	-	-	-	-359 596
3620	Fakturerte felleskostnader -Bolig	Kun bolig	-2 835 144	-2 835 144	-	-	-	-
3624	Fakturert strøm el-bil avg.fritt	Kun Garasje	-295 413	-	-	-	-	-295 413
3627	Fakturert kabel-TV -Bolig	Kun bolig	-388 680	-388 680	-	-	-	-
3631	Felleskostnader Næring S85 & S86	Kun Næring	-1 452 126	-	-	-900 318	-551 808	-
3647	Fakturert alarmtjeneste -Bolig	Kun bolig	-239 844	-239 844	-	-	-	-
3659	Fakturert vedlikehold avg. fritt	Brøk	-99 383	-51 381	-2 783	-20 274	-12 622	-12 323
3664	Serviceavgift Selvaag Bolig -Bolig	Kun S88	-1 292 124	-	-1 292 124	-	-	-
3900	Annen driftsinntekt avg.fri	Brøk	-3 255	-1 683	-91	-664	-413	-404
SUM DRIFTSINNEKTER			-7 548 383	-3 550 297	-1 552 776	-934 500	-573 088	-937 723
5330	Styrehonorar	Brøk	250 000	129 250	7 000	51 000	31 750	31 000
5400	Arbeidsgiveravgift	Brøk	28 200	14 579	790	5 753	3 581	3 497
SUM LØNSSKOSTNAD			278 200	143 829	7 790	56 753	35 331	34 497
6315	Kabel-TV/Bredbånd	Kun bolig	427 927	427 927	-	-	-	-
6316	Serviceavgift Selvaag Bolig Pluss	Kun bolig	1 073 798	1 073 798	-	-	-	-
6320	Kommunale avgifter (Vann og Avløp)	Brøk	779 560	403 033	21 828	159 030	99 004	96 665
6330	Kommunale avgifter (Renovasjon)	Kun bolig	346 048	346 048	-	-	-	-
6340	Strøm Bolig & S88 (50634,	Kun bolig	520 539	520 539	-	-	-	-
6341	Strøm Garasje (80808)	Kun Garasje	151 547	-	-	-	-	151 547
6342	Strøm EL-bil (98061)	Kun Garasje	249 382	-	-	-	-	249 382
6345	Fyring og brensel (s.88)	Kun S88	23 802	-	23 802	-	-	-
6360	Renhold 30/70	70/30	252 555	176 789	4 319	31 951	19 987	19 510
6361	Matteleie fast avtale 30/70	70/30	68 027	47 619	1 163	8 606	5 384	5 255
6362	Renovasjon vask ekstra 30/70	70/30	12 675	8 873	217	1 604	1 003	979
6370	Vaktmester fast	Brøk	603 015	311 759	16 884	123 015	76 583	74 774
6371	Vaktmester tillegg	Brøk	47 352	24 481	1 326	9 660	6 014	5 872
6380	Vakthold Securitas brøk	Brøk	160 984	83 229	4 508	32 841	20 445	19 962
6381	Alarm bolig Verisure/Securinet	Kun bolig	235 696	235 696	-	-	-	-
6385	Kameraovervåkning Stanley brøk	Brøk	463 760	239 764	12 985	94 607	58 898	57 506
6390	Annen Kostnad -Fellesseksjon (S.88)	Kun S88	26 308	-	26 308	-	-	-
6405	Leie container	Bolig/Wahl	68 148	42 388	-	15 845	9 916	-
SUM LOKALE KOSTNADER			5 511 124	3 941 941	113 340	477 158	297 233	681 453
6600	Rep. og vedlikehold bygninger -brøk	Brøk	340 367	175 970	9 530	69 435	43 227	42 206
6602	Rep. og vedlikehold vann og kloakk -brøk	Brøk	204 509	105 731	5 726	41 720	25 973	25 359
6603	Rep. vedlikehold elektrisk anlegg - brøk	Brøk	179 145	92 618	5 016	36 546	22 751	22 214
6604	Rep.vedlikehold kun Bolig - bolig & S88	Kun S88	85 157	-	85 157	-	-	-

Konto	Spesifisert	Eierbrøk	SFA total	Bolig	Felles-S88	Næring-S85	Næring-S86	Garasje-S87
6606	Rep. veldlikehold -Næring s85 & s86	Kun Næring	42 399	-	-	26 287	16 112	-
6608	Brannvarsling serviceavtale brøk	Brøk	138 199	71 449	3 870	28 193	17 551	17 137
6611	Heis faste avtaler 30/70	70/30	57 517	40 262	984	7 276	4 552	4 443
6612	Heis andre kostnader 30/70	70/30	157 967	110 577	2 701	19 984	12 502	12 203
6615	Egenandel forsikring	Brøk	30 000	15 510	840	6 120	3 810	3 720
6626	Drift/vedlh. garasjer - brøk	Brøk	48 775	25 217	1 366	9 950	6 194	6 048
6640	Skjøtsel grøntanlegg, brøk	Brøk	102 898	53 198	2 881	20 991	13 068	12 759
SUM REPARASJON OG VEDL.HOLD			1 386 933	690 532	118 071	266 502	165 739	146 089
6700	Honorar revisjon	Brøk	9 239	4 777	259	1 885	1 173	1 146
6721	Honorar for juridisk bistand	Brøk	-21 781	-11 261	-610	-4 443	-2 766	-2 701
6722	Andre konsulentonorarer brøk	Brøk	37 784	19 534	1 058	7 708	4 799	4 685
6725	Forretningførsel og regnskap	Brøk	164 136	84 858	4 596	33 484	20 845	20 353
6726	Ligningsoppgaver	Bolig/Wahl	18 105	11 261	-	4 209	2 634	-
6790	Andre fremmede tjenester	Brøk	2 738	1 415	77	559	348	339
SUM FREMMEDE TJENESTER			210 221	110 585	5 379	43 401	27 033	23 822
6890	Lisens og systemkostnader	Brøk	4 000	2 068	112	816	508	496
6920	Bredbånd	Kun S88	8 211	-	8 211	-	-	-
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	Brøk	2 650	1 370	74	541	337	329
7500	Forsikringspremie	Brøk	392 317	202 828	10 985	80 033	49 824	48 647
7720	Møtekostnader - årsmøter/styremøter	Brøk	3 250	1 680	91	663	413	403
7770	Bank- og kortgebyrer	Brøk	4 973	2 571	139	1 014	632	617
7780	Gebyrer ved purring	Brøk	5 252	2 715	147	1 071	667	651
7790	Annen kostnad -Sameiet (brøk)	Brøk	5 514	2 851	154	1 125	700	684
7830	Tap på fordringer	Brøk	665	344	19	136	84	82
7860	Kostnader fra inkassoselskap	Brøk	-133	-69	-4	-27	-17	-16
SUM ANDRE KOSTNADER			426 699	216 358	19 928	85 372	53 148	51 893
8050	Renter av bankinnskudd	Brøk	-248	-128	-7	-51	-31	-31
SUM FINANSINNTEKTER			-248	-128	-7	-51	-31	-31
SUM KOSTNADER			7 812 929	5 103 118	264 501	929 135	578 453	937 723
ÅRSRESULTAT FØR DISP.			264 546	1 552 821	-1 288 275	-5 365	5 365	0

Garasjeseksjonens avregningsstatus: 0

Næringsseksjonenes avregningsstatus: -0

Samlet resultat for bolig og S88 264 546

Grønn kolonne er tilgodebeløp ved avregning

Rød kolonne er skyldig beløp ved avregning



Tilstandsvurdering av 3 stk. heiser

Lnr. 9696, 9697 og 9698

Frogner Atrium

Frognerveien 8 og 10, Skovveien 4

0257 Oslo

WAHL EIENDOM AS

Sendes pr e-post; ja@wahl.no

Att.: Johannes Abramsson

Oslo 16.11.2022

Vår ref.:
Thomas Heltorp

Kundens ref.:
Johannes Abramsson

**Vedr.: Tilstandsvurdering med anbefalinger 3 stk. personheiser
Frognerveien 8 og 10, Skovveien 4, 0257 Oslo**

Etter bestilling fra Johannes Abramsson er det utført tilstandsvurdering av 3 stk. heisanlegg på nevnte adresse.

Befaringer ble gjennomført 3. og 9. november 2022

-Bygget består av næringsdel og boligseksjon.

Rapporten består av følgende deler:

- Basisdata på heisene med mål.
- Service/ ettersyn og Heiskontroll
- Rapporter fra heiskontroll
- Beskrivelse og observasjoner
- Oppsummering/anbefaling.
- Bilder fra anleggene med kommentarer samt rapporter fra siste heiskontroll

Rapporten omhandler 3 stk. personheiser, fabrikkat KONE AS.

Basisdata på heisene (Alle oppgitte mål skutt med laser og er ca. i mm)			
	Frognerveien 8 Løpenr. 9697	Frognerveien 10 Løpenr. 9696	Skovveien 4 Løpenr. 9698
Byggeår iht. dokumentasjon på anlegget	1993	1992	1993
Antall stopp	9	9	9 (2 dørsider; 7 + 3 dører)
Plassering maskinrom	Ved siden av sjakt i nederste etasje	Ved siden av sjakt i nederste etasje	Ved siden av sjakt i nederste etasje
Drivsystem	Elektrisk/ wire	Elektrisk/ wire	Elektrisk/ wire
Nyttelast	630kg/ 8 prs	630kg/ 8 prs	630kg/ 8 prs
Dører	2-bladet teleskop, 1 dørside	2-bladet teleskop, 1 dørside	2-bladet teleskop, 2 dørsider; 7 + 3 dører
Dørbredde x høyde	800 x 2000	800 x 2000	800 x 2000
Kupébredde x dybde x høyde	1100 x 1400 x 2200	1100 x 1400 x 2200	1100 x 1400 x 2200
Sjaktbredde	1600	1630	1600
Sjaktdybde	1820	1812	2000
Topp høyde	3660	3660	3700
Gruvedybde	1340	1330	1230
Heiseshøyde	22710	22730	22790
Sjaktutførelse	Betong	Betong	Betong

Service/ ettersyn

Heisene er i vedlikeholdsavtale med Kone AS. Heisene fremstår som godt ivaretatt og loggbøker er regelmessig ført.

Heiskontroll

Siste periodiske sikkerhetskontroller (2-års syklus) av heisene ble utført 19.02.2021 av Oslo kommune, plan- og bygningsetaten. Ingen store/ stort antall avvik, avvikene er tilsynelatende lukket. Innholdet i rapportene fra disse kontrollene er gjengitt nederst.

Beskrivelse og observasjoner

Heisen i Skovveien 4 har 2 dørsider og dermed flere dører og noe annet sjaktmål enn Frognerveien 8 og 10. Utover dette og åpningsretning på dører er heisene tilnærmet identiske. De beskrives derfor sammen.

Heisenes byggeår tilsier at utstyret, mekanisk, elektrisk og teknologisk, er rundt 30 år gammelt.

Heisene fremstår som godt vedlikeholdt, men det er mange indikasjoner på at levetiden er nådd.

Noen enkeltobservasjoner:

- Heisene har 2-hastighets styring av motorer. Dette gir dårligere både stoppnøyaktighet og kjørekomfort enn dagens løsning med frekvensregulering.
- Noe svinging fra motor/ maskin i Frognerveien 8
- Generelt en del lyder/ ulyder fra dører og dørmaskineri
- Dørblader flere steder ute av stilling (lodd), sannsynligvis som følge av påkjørsler
- Noe unøyaktig stopp i flere etasjer
- Skader på fotocellelister – gjelder alle heisene
- En del slag og dunkelyder under kjøring
- Flere etasjevisere fusket/ fungerte ikke
- Flere av sjaktdørene var ikke selvlukkende
- Heisen i Frognerveien 8 fusket under befaring og ville ikke ta kallesignal
- Ulyd fra hastighetsbegrenser i Frognerveien 10
- Manglende håndlist i kupé i Skovveien 4
- Skadet/ deformert list over tablå i kupé i Skovveien 4

Enkelte oppgraderinger er utført, bl.a. har alle heisene nyere alarmsystemer og det er nylig skiftet buffere. I Frognerveien 10 var det tilsynelatende nyere bæretau (wire).

Oppsummering/ anbefaling:

Heisene har nådd forventet levealder som for heiser av denne typen antas til ca. 25 år. Teknologien er utdatert, og det vil måtte forventes feil og stans med tilhørende driftskostnader ved fortsatt drift. Ikke minst gjelder dette for styring og dører. På grunn av alder kan deiletilgang bli et problem og ved driftsfeil kan det derfor oppstå uforutsette lengre perioder hvor heisene er ute av drift.

Det er mulig å foreta en delvis modernisering/ombygging av anleggene, men det vil bli mye lapping på gammelt utstyr. Det vil derfor være mere kostnadseffektivt på sikt med nytt utstyr hvor man også slipper å ha et eget maskinrom.

Obygging vurderes som ikke hensiktsmessig verken med tanke på kost eller fremtidig drift.

Ved full utskiftning oppnås dagens teknologi med optimal driftsstabilitet, dagens «state of the art» med maskinromsløs løsning samt at dørbredder bør kunne økes fra dagens 800 mm til 900 mm. Dette gir en mye bedre utnyttelse av heisene, også med tanke på rullestoltilgang o.l. (Universiell Utforming).

Eksisterende sjaktmål tilsier at nye heiser kan installeres uten kompliserende løsninger for å oppnå redningsrom/ sikkerhetsrom i topp og bunn av sjaktene.

Vi anbefaler at heisene legges inn i plan for full utskiftning i løpet av relativt kort tid og at det innhentes tilbud fra flere leverandører.

Prisanslag for full utskiftning i dagens marked vil være rundt 1,8 millioner per heis med alt (riving og bygningsmessige arbeider) inkludert.

Vi bistår gjerne til fastpris med utarbeidelse av en kravspesifikasjon for nye heiser, og gjennomføring av leverandørkonkurranse for prosjektet.

Bilder med kommentarer og innhold i heiskontrollrapporter følger under.

Eksisterende maskinrom nede ved siden av sjakt

Ved utskiftning til maskinromsløse heiser kan arealene om ønskelig benyttes til annet formål.



Ca. 30 år gamle styringer

Det må forventes både driftsavvik og mulig vanskelig deletilgang hvis det ikke gjøres tiltak. Styring i Frognerveien 8 fusket under befaring.



**Eksisterende
heismaskin**

Demontert deksel
og noe svetting i
Frognerveien 8



**Eksisterende
hastighets-
begrenser**

Noe ulyd i
Frognerveien 10



**Noe unøyaktig
stopp flere steder**

2-hastighets styring
av eksisterende
motorer



**Skader på
fotocellelister –
alle 3 heiser**



Dørblader ute av stilling/ lodd flere steder

Lyder fra dører/
dørmaskineri og
flere av dørene var
ikke selvlukkende



**Eksisterende
dørbredde 800
mm**

Bør ved utskiftning
kunne økes til 900
mm og dermed øke
heisenes
brukbarhet
betydelig



Flere av
etasjeviserene
fusket/ fungerte
ikke



Manglende
håndlist i kupé i
Skovveien 4



Skadet/ deformert
list over tablå i
kupé i Skovveien 4



Nyere
alarmenheter på
alle 3 heiser





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Frogner Atrium Boligsameie
v/Norian Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 202102975-1

Saksbeh.: Tor Evensen

Dato: 19.02.2021

Arkivkode:

Oppgis alltid ved henvendelse

Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for vare- og personheis

Løpenr.: 9696

Niregnr.: 6030141129

Gateadresse: FROGNERVEIEN 10

Gnr./Bnr: 211/92

Heisleverandør: Kone AS

Anleggsnr: H - 94124

Eier er ansvarlig for at alle påpekte mangler i rapporten er utbedret før den underskrives og returneres til Plan- og bygningsetaten. Hvis pålegg ikke etterkommes innen neste kontroll, kan anlegget bli avstengt uten varsel.

Manglene er rettet

Dato

Underskrift

Kontakt/tilsynsperson

Navn

Telefonnummer

Anlegget er kontrollert i henhold til NS 3810.

Etter sikkerhetskontrollen 17.02.2021 har vi følgende å bemerke:

1. Bufferne har endret karakteristikk. Dette må vurderes av et kvalifisert firma, og resultatet av undersøkelsen må loggføres.
2. Fikk ikke kjørt heisen nedover på revisjon fra stoltaket.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Frogner Atrium Boligsameie
v/Norian Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 202102974-1
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Tor Evensen

Dato: 19.02.2021

Arkivkode:

Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for vare- og personheis

Løpenr.: 9697

Niregnr.: 6030141130

Gateadresse: FROGNERVEIEN 8

Gnr./Bnr: 211/92

Heisleverandør: Kone AS

Anleggsnr: H - 94125

Eier er ansvarlig for at alle påpekte mangler i rapporten er utbedret før den underskrives og returneres til Plan- og bygningsetaten. Hvis pålegg ikke etterkommes innen neste kontroll, kan anlegget bli avstengt uten varsel.

Manglene er rettet

.....
Dato

.....
Underskrift

Kontakt/tilsynsperson

.....
Navn

.....
Telefonnummer

Anlegget er kontrollert i henhold til NS 3810.

Etter sikkerhetskontrollen 17.02.2027 har vi følgende å bemerke:

1. Bufferne har endret karakteristikk. Dette må vurderes av et kvalifisert firma, og resultatet av undersøkelsen må loggføres.

I tillegg bemerkes følgende:

- Løse deksler som ligger i maskinrommet bør settes på plass.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Frogner Atrium Boligsameie
v/Norian Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 202102976-1
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Tor Evensen

Dato: 19.02.2021

Arkivkode:

Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for vare- og personheis

Løpenr.: 9698

Niregnr.: 6030133157

Gateadresse: SKOVVEIEN 4

Gnr./Bnr: 211/92

Heisleverandør: Kone AS

Anleggsnr: H - 94126

Eier er ansvarlig for at alle påpekte mangler i rapporten er utbedret før den underskrives og returneres til Plan- og bygningsetaten. Hvis pålegg ikke etterkommes innen neste kontroll, kan anlegget bli avstengt uten varsel.

Manglene er rettet

Dato

Underskrift

Kontakt/tilsynsperson

Navn

Telefonnummer

Anlegget er kontrollert i henhold til NS 3810.

Etter sikkerhetskontrollen 17.02.2021 har vi følgende å bemerke:

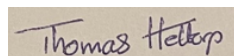
1. Bufferne har endret karakteristikk. Dette må vurderes av et kvalifisert firma, og resultatet av undersøkelsen må loggføres.

I tillegg bemerkes følgende:

- Wire for hastighetsbegrenser bør kortes inn, utløser treffer bryter.

- RAPPORT SLUTT -

Oslo, 16.11.2022



Thomas Heltorp

Mobil: +47 90 54 75 78

E-post: heisconsult@heisconsult.no

Besøk: www.heisconsult.no

Sameiet Frogner Atrium



**Innstilling av heisleverandør, utskifting av 3
stk. heiser.**

Frognerveien 8 og 10, Skovveien 4, Oslo

1 - BAKGRUNN

HeisConsult AS har blitt engasjert som heisteknisk konsulent i forbindelse med utskifting av 3 stk. heiser i Frognerveien 8-10, Skovveien 4, Oslo.

Oppdraget består i å utarbeide beskrivelse, innhente tilbud, evaluere tilbud, innstille på leverandør.

Forespørsel om deltagelse ble sendt pr. e-post til 5 tilbydere:	Tirsdag	24.01.2023
Beskrivelse ble sendt pr e-post ut til 4 tilbydere:	Fredag	27.01.2023
Frist for levering tilbud:	Torsdag	23.02.2023

Fellesbefaring ble holdt torsdag 02.02.22 og fredag 03.02.23 Kl. 09:00

2 - TILBUDS UNDERLAG

Det er utarbeidet detaljert tilbuds beskrivelse for utskifting av heiser i Frognerveien 8 og 10, Skovveien 4 som er sendt ut til leverandører.

Tilbuds underlag innholder spesifisert krav til leveransen.

Alt arbeid er med utgangspunkt i hennhold til gjeldene regler og standarder.

Det er også tatt med service/alarmpriiser etter innstallering som ikke er inkludert i tilbudspris i hele heisenes garantitid (5 år)

Det ble sendt ut invitasjon til 5 – fem leverandører om å delta i tilbudskonkurransen. Det ble i invitasjon informert om prosjektes omfang og viktighet.

Følgende leverandører ble forespurt om konkurransen:

- TK Elevator Norway AS
- Kone AS
- Heiskompaniet AS
- Schindler AS
- Motum AS

Alle firmaer er representert i Oslo.

Underlag:

- "Ønsker pris på utskifting av heiser"

Tildelingskriterier.

I tildelings kriterier veklegges erfaring, produktets kvalitet, gjennomførings evne og tid samt pris.

Tilbudet er basert på at prosjektet gjennomføres i vanlig arbeidstid.

3 - EVALUERING**Innkommende tilbud:**

Det er kommet inn tilbud pr e-post fra følgende tilbydere.

Kone AS	Pr. e-post 23.02.23
Heiskompaniet AS	Pr. e-post 27.02.23
Motum AS	Pr. e-post 27.02.23
TK Elevator Norway AS	Har ikke levert tilbud
Schindler AS	Pr. e-post 22.02.23

Se vedlegg hvor leverandørene og deres utstyr er stilt opp mot hverandre. Dette gir en god oversikt over aktuelle detaljer.

Div:

Som oppstilt over har 4 av 5 leverandører gitt tilbud. Leverandører har gitt pristilbud på full utskifting av heiser.

Vedr. bygningsmessige arbeider så er dette i hovedsak tiltenkt heisleverandør. I beskrivelse har vi beskrevet at heisinstallatør skal medta alle bygningsmessige arbeider. Dette vil bli diskutert med aktuelle tilbydere slik at grensesnittet er tydelig.

Alle tilbydere baserer priser på montasje i normal arbeidstid.

NB! Det må kanskje vurderes å få priset at støyende arbeider utføres utenfor normal arbeidstid. Dette kan eventuelt avklares i et avklaringsmøte før kontrakt med valgt leverandør.



KONE AS

Hovedpris 7.01 Utskifting av 3 stk. heiser:
Merverdiavgift 25%
Totalt

Kr. 5. 251.000,- eks. mva.
Kr. 1. 312.750,-
Kr. 6.563.750,- inkl. mva.

Kone AS har priset etter beskrivelse.

Tilbyder har godt og velkjent utstyr i sin [Monospace 500 DX](#), denne er beregnet som personheis i kontorbygg/bolig segmentet. Frekvensregulert girløs maskin. Heisen vil være stillegående. Kone har egenprodusert utstyr som er gjennomprøvd.

Tilbudt heis har en hastighet på 1,0 m/s, den har en lastekapasitet på 680/630Kg. Sjaktdører tilbudt med bredde 900 x høyde 2000 mm De har tilbudt 2 bladet teleskopdører i utførelse børstet rustfritt stål. Størrelse på tilbudt heisstol Frognerveien 8 og 10: B:1100mm x D:1400mm x H:2200mm. og Skovveien 4: B:1100mm x D:1390mm x H:2200mm.

Tilbudsoppsett / innhold:

Tilbyder har levert tilbud etter gitt oppsett. Det er også et utfyllende tilbudsbrev.

Leveringstid:

Leveringstid er 18 uker og 13-15 uker montasjetid pr. heis.

Service og reklamasjon:

Reklamasjonstid er som beskrevet til 5 år.

Gjennomføringsevne av prosjektet:

Kone har lang erfaring med denne type prosjekter og har flinke folk både i administrasjon og i feltet.



Motum AS

Hovedpris 7.01 Utskifting av 3 stk. heiser:

Merverdiavgift 25%

Totalt

Kr. 5. 569.450,- eks. mva.

Kr. 1. 392.363,-

Kr. 6.961.813,- inkl. mva.

Motum AS har priset etter beskrivelse.

Tilbudt utstyr fra Raloe som er av god kvalitet og er utprøvd.

Tilbudt heis har en hastighet på 1,0 m/s, den har en lastekapasitet på 630Kg. Sjaktdører tilbudt med bredde 850 x høyde 2000 mm. De har tilbudt 2 bladet teleskopdører i utførelse børstet rustfritt stål.

Størrelse på tilbudt heisstol Frognerveien 8 og 10: B:1100mm x D:1450mm x H:2100mm. og Skovveien 4: B:1100mm x D:1415mm x H:2100mm.

Tilbudsoppsett / innhold:

Tilbyder har levert tilbud etter gitt oppsett. Det er også et utfyllende tilbudsbrev.

Leveringstid heis:

Leveringstid etter avtale og 12-13 uker montasjetid pr. heis.

Service og reklamasjon:

Reklamasjonstid er som beskrevet til 5 år.

Gjennomføringsevne av prosjektet:

MOTUM har erfaring med denne type prosjekter, men er nystartet og har en liten organisasjon. Vi har gode erfaringer med de på tilsvarende prosjekter.

**Schindler AS**

Hovedpris 7.01 Utskifting av 3 stk. heiser:
Merverdiavgift 25%
Totalt

Kr. 4. 810.000,- eks. mva.
Kr. 1. 202.500,-
Kr. 6.012.500,- inkl. mva.

Schindler AS har priset etter beskrivelse.

Tilbyder har godt og velkjent utstyr i sin Schindler 3000+, denne er beregnet som personheis i kontorbygg/bolig segmentet. Frekvensregulert girløs maskin med beltedrift. Heisen vil være stillegående. Schindler AS har egenprodusert utstyr som er gjennomprøvd.

Tilbudt heis har en hastighet på 1,0 m/s, den har en lastekapasitet på 675/800Kg. Sjaktdører tilbudt med bredde 900 x høyde 2000 mm De har tilbudt 2 bladet teleskopdører i utførelse børstet rustfritt stål. Størrelse på tilbudt heisstol Frognerveien 8 og 10: B:1160mm x D:1450mm x H:2100mm. og Skovveien 4: B:1160mm x D:1550mm x H:2100mm.

Tilbudsoppsett / innhold:

Tilbyder har levert tilbud etter gitt oppsett. Det er også et utfyllende tilbudsbrev.

Leveringstid:

Leveringstid avtales og har kapasitet uke 47-2023 pr. d.d. og 10-11 uker montasjetid pr. heis.

Service og reklamasjon:

Reklamasjonstid er som beskrevet til 5 år.

Gjennomføringsevne av prosjektet:

Schindler AS er Norges største heisleverandør og har lang erfaring med utskifting av heiser.



Telefon: 481 44 481

Heiskompaniet AS

Hovedpris 7.01 Utskifting av 3 stk. heiser:

Merverdiavgift 25%

Totalt

Kr. 5. 705.085,- eks. mva.

Kr. 1. 426.271,-

Kr. 7.131.356,- inkl. mva.

Heiskompaniet AS har priset etter beskrivelse.

Tilbudt utstyr er av leverandør IMEM, med girløs maskin og styring fra Spania, dører fra Wittur etc.

Utskifting av heis:

Tilbudt heis har en hastighet på 1,0 m/s, den har en lastekapasitet på 630 Kg.

Dører tilbudt med bredde 900mm. x høyde 2000mm. De har tilbudt teleskop dører 2 bladet.

Størrelse på tilbudt heisstol Frognerveien 8 og 10: B:1100mm x D:1400mm x H:2200mm.
og Skovveien 4: B:1100mm x D:1400mm x H:2200mm.

Tilbudsoppsett / innhold:

Tilbyder har levert tilbud etter gitt oppsett. Det er også et utfyllende tilbudsbrev.

Leveringstid:

Leveringstid er 15 uker og 12 uker montasjetid.

Service og reklamasjon:

Reklamasjonstid er som beskrevet til 5 år.

Gjennomføringsevne av prosjektet:

Heiskompaniet AS er et relativt nystartet heisleverandør og har flinke folk. De leverer heisutstyr som er noe ukjent i markedet, men er av bra kvalitet. Vi har gode erfaringer med de på tilsvarende prosjekter.

4 - INNSTILLING

Ut fra vurdering av mottatt tilbud, jmf innhold i denne rapport, innstiller vi:



Schindler AS

som leverandør for heisleveranse i Frognerveien 8 og 10, Skovveien 4, Oslo.

Begrunnelse:

- De har laveste pris på anbefalt løsning. Gjennomføringstiden er bra i forhold til andre tilbydere og er vurdert til å ha det totalt beste tilbudet.
- Korrespondanse med tilbyder gjennom hele prosessen. "Oppgaven er forstått"
- Erfaringsmessig god gjennomføring.
- Vurderes til å ha god organisasjon og kompetanse for gjennomføring. Legger også til grunn tidligere erfaringer og oppdrag for våres kunder.

Pris;

- Vedr pris, se evaluering.
- Prisregulering.

Service / Aftersale;

- Schindler AS har kontor og lager sentralt i Oslo med god deiletilgang.

Avklares;

- Byggherrens forpliktelser avklares.
- Bygningsmessige arbeider avklares. Alle bygningsmessige arbeider skal være inkludert. Forbehold avklares.
- Regulering av pris i gjennomføringsperioden.(valutaforbehold)
- Det må kanskje vurderes å få priset at støyende arbeider utføres utenfor normal arbeidstid. Dette kan eventuelt avklares i et avklaringsmøte før kontrakt med valgt leverandør.

Schindler AS er rangert som nr 1 ut fra en samlet vurdering, basert på tilbudt produkt, teknisk løsning, gjennomføringstid og pris. Deres produkt er av god kvalitet, samt lavt energiforbruk. De har laveste pris på anbefalt løsning og er vurdert til å ha det totalt beste tilbudet. Kvalitetsmessig har Schindler og KONE AS tilbudt tilnærmet likeverdige produkter, men Schindler kan levere en større stolstørrelse og nyttelast i forhold til KONE AS.

KONE AS er rangert som nr 2 ut fra en samlet vurdering, basert på tilbudt produkt, teknisk løsning, gjennomføringstid og pris. Deres produkt er av god kvalitet, stabil drift, samt lavt energiforbruk. De har tilbudt en mindre stolstørrelse og nyttelast i forhold til Schindler AS. De er vesentlig dyrere enn Schindler AS.

Motum AS er rangert som nr 3 ut fra en samlet vurdering, basert på tilbudt produkt, teknisk løsning og pris. Deres produkt er av god kvalitet, men de er vesentlig dyrere enn Schindler AS.

Heiskompaniet AS er rangert som nr 4 ut fra en samlet vurdering, basert på tilbudt produkt, teknisk løsning og pris. Deres produkt er av god kvalitet. De er dyreste tilbyder.






Vi anbefaler å foreta avklaringsmøte med både Schindler AS og eventuelt KONE AS for å avklare detaljer i tilbudet, spesielt for bygningsmessige hjelpearbeid, eventuelle økonomiske forhold, rabatter, timepriser osv.

Med vennlig hilsen

HeisConsult AS



Arild Andersen
Senior Rådgiver

Oppsummering/ oppstilling av tilbud vedr. utskifting av 3 stk. heiser				
Frognerveien 8 og 10, Skovveien 4				
Utarbeidet av:  HeisConsult Teknisk Rådgivning	Schindler AS  https://www.schindler.no	Motum AS  HEISER - HEISSERVICE www.motum.no	KONE AS  www.kone.no	Heiskompaniet AS  Telefon: 481 44 481 www.heiskompaniet.no
Priser: Pris 7.01 utskifting av 3 stk. heiser Frognerveien 8 Frognerveien 10 Skovveien 4 Pris 7.02 og 7.04 Service/Alarm pris pr. år pr. heis Totalpris, Hovedpris - 7.01 eks. mva.: Totalpris, Hovedpris - 7.01 inkl. mva.:	kr 1 550 000,00 kr 1 550 000,00 kr 1 710 000,00 kr 16 000,00 kr 4 810 000,00 kr 6 012 500,00	kr 1 797 000,00 kr 1 797 000,00 kr 1 975 450,00 kr 13 560,00 kr 5 569 450,00 kr 6 961 812,50	kr 1 708 000,00 kr 1 708 000,00 kr 1 835 000,00 kr 16 370,00 kr 5 251 000,00 kr 6 563 750,00	kr 1 844 981,00 kr 1 844 981,00 kr 2 015 123,00 kr 11 900,00 kr 5 705 085,00 kr 7 131 356,25
Tider: Levert tilbud, pr e-post: Kortest leveringstid heiser - Kortest gjennomføring tid pr heis -	22.02.2023 uke 47/2023 pr. d.d. 10-11 uker	27.02.2023 etter avtale 12-13 uker	23.02.2023 18 uker 13-15 uker	27.02.2023 15 uker 12 uker
Generelt: Frognerveien 8-10 / Skovveien 4 Type heis Nyttelast- kg Hastighet på heis Plassering av tavle Type styring Type regulering Behov for trøto (i så fall inkl) Maskiner/ egg/egat Antall starter pr time motor beregnet for Hovedskiring (minste) Oppheng (1:1, 2:1 osv) Wire/ Belte lhht. NS EN 81-73 lhht. NS EN 81-70 Åpning av dører i innkjøring Eksisterende Heisstolca.1100x1400mm Frognerveien 8-10 / Skovveien 4 Størrelse heisstol (b*d*h) mm. Utførelse (vegger, tak) Utførelse gulv Speil i heisstol Derstyringstype Dørstørrelse (b*h) Eksisterende dørstørrelse er: 800x 2000 mm. Antall starter/ sykluser dører beregnet for Fotoliste type Alarm type / benevnelse Sjaktører: Omramming av dører Utførelse av sjaktdører Etasjetabell plassering Brannklasse benevnelse Sjakt: Stillas nødvendig (skal være inkl) Ventilasjon Minste topphøyde (mm) Minste gruedybde (mm) Utstyr for redusert gruve/ topp	Schindler 3000+ 675 / 800kg 1,0 m/s Øverste etasje ES1 Frekvensreguliert Ikke behov PMB 125 180 starter pr time Eksisterende 2:1 Belter Ja Ja, delvis Ja 1160*1450*2100 mm / 1160*1550*2100 mm Laminat Gummi beleg Ja Varidor 35 2 bladet teleskop 900*2000 mm. 500 000 Standard Cube Børstet rustfritt stål Børstet rustfritt stål I front E120 Nei, ikke behov eksisterende eksisterende eksisterende Nei	Raloe Symbio MRL 630 / 630kg 1,0 m/s Øverste etasje Newlift Frekvensreguliert Ja, inkl. Ziehl-Abegg 180 starter pr time Eksisterende 2:1 Wire Ja Ja, delvis Ja 1100*1450*2100 mm / 1100*1415*2100 mm Børstet rustfritt stål Gummi beleg Ja på bakvegg Wittur Hydra Supra 2 bladet telekop 850*2000 mm. 600 000 Mini CC36 SL6, Safeline GSM 4 G Børstet rustfritt stål Børstet rustfritt stål I front E120 Ja, inkl. eksisterende eksisterende eksisterende Nei	KONE MonoSpace 500 DX 680 / 630kg 1,0 m/s Øverste etasje KCC Frekvensreguliert Ikke behov EcoDisc, Kone 180 starter pr time Eksisterende 2:1 Wire Ja Ja, delvis Ja 1100*1400*2200 mm / 1100*1390*2200 mm Børstet rustfritt stål Gummi beleg Ja KES 600 2 bladet teleskop 900*2000 mm. 400 000 KONE KRM Børstet rustfritt stål Børstet rustfritt stål I front E120 Nei, ikke behov eksisterende eksisterende eksisterende Nei	Imem Silens Pro Top 630 / 630kg 1,0 m/s Øverste etasje Imem Altamira 2 Frekvensreguliert Ja, inkl. 240 starter pr time Eksisterende 2:1 Wire Ja Ja, delvis Ja 1100*1400*2200 mm / 1100*1400*2200 mm Børstet rustfritt stål Gummi beleg Ja på bakvegg Wittur Hydra + 2 bladet teleskop 900*2000 mm. 600 000 SL6, Safeline GSM 4 G Børstet rustfritt stål Børstet rustfritt stål I karm E120 Ja, inkl. eksisterende eksisterende eksisterende Nei
Totalevaluering Rangering (1 = førstevalg, 2= andrevalg osv)	Se innstilling 1	Se innstilling. 3	Se innstilling. 2	Se innstilling. 4

Fordeling av kostnader

Prosjekt	Beløp	70/30 Fordeling	
Ventilasjon	kr 2 560 000	70 %	30 %
Heis	kr 6 500 000	kr 4 550 000	kr 1 950 000
Total utgift	kr 9 060 000		

Kostnader til ventilasjon fordeles etter ordinær brøk, kostnad til heis fordeles 70% til boligseksjoner og 30% til næring og garasje

Fordeling av lån per seksjon/andel/aksje:

Eiendomskode	Ordinær brøk		70/30 brøk		Kostnadsfordelinger					
	Teller	Brøk %	Teller	Brøk %	Andel heis	Andel av ventilasjon	Totalbeløp			
193-FV10-63	52,91	0,47 %	52,91	0,87 %	kr	39 389	kr	12 070	kr	51 459
193-FV10-64	72,91	0,65 %	72,91	1,19 %	kr	54 278	kr	16 633	kr	70 911
193-FV10-65	68,91	0,61 %	68,91	1,13 %	kr	51 300	kr	15 720	kr	67 020
193-FV10-66	61,91	0,55 %	61,91	1,01 %	kr	46 089	kr	14 123	kr	60 212
193-FV10-67	106,91	0,95 %	106,91	1,75 %	kr	79 589	kr	24 389	kr	103 978
193-FV10-69	51,91	0,46 %	51,91	0,85 %	kr	38 644	kr	11 842	kr	50 486
193-FV10-70	112,91	1,01 %	112,91	1,85 %	kr	84 056	kr	25 758	kr	109 814
193-FV10-72	106,91	0,95 %	106,91	1,75 %	kr	79 589	kr	24 389	kr	103 978
193-FV10-74	51,91	0,46 %	51,91	0,85 %	kr	38 644	kr	11 842	kr	50 486
193-FV10-75	112,91	1,01 %	112,91	1,85 %	kr	84 056	kr	25 758	kr	109 814
193-FV10-77	106,91	0,95 %	106,91	1,75 %	kr	79 589	kr	24 389	kr	103 978
193-FV10-79	51,91	0,46 %	51,91	0,85 %	kr	38 644	kr	11 842	kr	50 486
193-FV10-80	54,91	0,49 %	54,91	0,90 %	kr	40 878	kr	12 526	kr	53 404
193-FV10-81	61,91	0,55 %	61,91	1,01 %	kr	46 089	kr	14 123	kr	60 212
193-FV10-82	159,91	1,42 %	159,91	2,62 %	kr	119 045	kr	36 480	kr	155 525
193-FV10-83	127,91	1,14 %	127,91	2,09 %	kr	95 223	kr	29 180	kr	124 402
193-FV10-84	107,91	0,96 %	107,91	1,77 %	kr	80 334	kr	24 617	kr	104 951
193-FV8-29	108,91	0,97 %	108,91	1,78 %	kr	81 078	kr	24 845	kr	105 923
193-FV8-30	73,91	0,66 %	73,91	1,21 %	kr	55 022	kr	16 861	kr	71 883
193-FV8-31	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr	44 600	kr	13 667	kr	58 267
193-FV8-32	91,91	0,82 %	91,91	1,50 %	kr	68 422	kr	20 967	kr	89 389
193-FV8-33	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr	44 600	kr	13 667	kr	58 267
193-FV8-34	68,91	0,61 %	68,91	1,13 %	kr	51 300	kr	15 720	kr	67 020
193-FV8-35	63,91	0,57 %	63,91	1,05 %	kr	47 578	kr	14 580	kr	62 157
193-FV8-36	108,91	0,97 %	108,91	1,78 %	kr	81 078	kr	24 845	kr	105 923
193-FV8-37	73,91	0,66 %	73,91	1,21 %	kr	55 022	kr	16 861	kr	71 883
193-FV8-38	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr	44 600	kr	13 667	kr	58 267
193-FV8-39	91,91	0,82 %	91,91	1,50 %	kr	68 422	kr	20 967	kr	89 389
193-FV8-40	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr	44 600	kr	13 667	kr	58 267
193-FV8-41	68,91	0,61 %	68,91	1,13 %	kr	51 300	kr	15 720	kr	67 020
193-FV8-42	82,91	0,74 %	82,91	1,36 %	kr	61 722	kr	18 914	kr	80 636
193-FV8-43	109,91	0,98 %	109,91	1,80 %	kr	81 823	kr	25 073	kr	106 896
193-FV8-44	73,91	0,66 %	73,91	1,21 %	kr	55 022	kr	16 861	kr	71 883
193-FV8-45	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr	44 600	kr	13 667	kr	58 267
193-FV8-46	91,91	0,82 %	91,91	1,50 %	kr	68 422	kr	20 967	kr	89 389
193-FV8-47	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr	44 600	kr	13 667	kr	58 267
193-FV8-48	68,91	0,61 %	68,91	1,13 %	kr	51 300	kr	15 720	kr	67 020
193-FV8-49	82,91	0,74 %	82,91	1,36 %	kr	61 722	kr	18 914	kr	80 636
193-FV8-50	109,91	0,98 %	109,91	1,80 %	kr	81 823	kr	25 073	kr	106 896
193-FV8-51	73,91	0,66 %	73,91	1,21 %	kr	55 022	kr	16 861	kr	71 883
193-FV8-52	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr	44 600	kr	13 667	kr	58 267
193-FV8-53	91,91	0,82 %	91,91	1,50 %	kr	68 422	kr	20 967	kr	89 389
193-FV8-54	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr	41 622	kr	12 755	kr	54 377
193-FV8-55	63,91	0,57 %	63,91	1,05 %	kr	47 578	kr	14 580	kr	62 157
193-FV8-56	74,91	0,67 %	74,91	1,23 %	kr	55 767	kr	17 089	kr	72 856
193-FV8-57	136,91	1,22 %	136,91	2,24 %	kr	101 923	kr	31 233	kr	133 155
193-FV8-58	127,91	1,14 %	127,91	2,09 %	kr	95 223	kr	29 180	kr	124 402
193-FV8-59	157,91	1,41 %	157,91	2,58 %	kr	117 556	kr	36 023	kr	153 579
193-FV8-60	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr	41 622	kr	12 755	kr	54 377
193-FV8-61	69,91	0,62 %	69,91	1,14 %	kr	52 045	kr	15 948	kr	67 993

Eiendomskode	Ordinær brøk		70/30 brøk		Kostnadsfordelinger		
	Teller	Brøk %	Teller	Brøk %	Andel heis	Andel av ventilasjon	Totalbeløp
193-FV8-62	84,91	0,76 %	84,91	1,39 %	kr 63 211	kr 19 370	kr 82 581
193-SV4-01	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377
193-SV4-02	79,91	0,71 %	79,91	1,31 %	kr 59 489	kr 18 230	kr 77 719
193-SV4-03	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377
193-SV4-04	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377
193-SV4-05	79,91	0,71 %	79,91	1,31 %	kr 59 489	kr 18 230	kr 77 719
193-SV4-06	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377
193-SV4-07	58,91	0,52 %	58,91	0,96 %	kr 43 856	kr 13 439	kr 57 294
193-SV4-08	79,91	0,71 %	79,91	1,31 %	kr 59 489	kr 18 230	kr 77 719
193-SV4-09	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377
193-SV4-10	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377
193-SV4-11	79,91	0,71 %	79,91	1,31 %	kr 59 489	kr 18 230	kr 77 719
193-SV4-12	58,91	0,52 %	58,91	0,96 %	kr 43 856	kr 13 439	kr 57 294
193-SV4-13	58,91	0,52 %	58,91	0,96 %	kr 43 856	kr 13 439	kr 57 294
193-SV4-14	79,91	0,71 %	79,91	1,31 %	kr 59 489	kr 18 230	kr 77 719
193-SV4-15	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377
193-SV4-16	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377
193-SV4-17	79,91	0,71 %	79,91	1,31 %	kr 59 489	kr 18 230	kr 77 719
193-SV4-18	58,91	0,52 %	58,91	0,96 %	kr 43 856	kr 13 439	kr 57 294
193-SV4-19	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377
193-SV4-20	77,91	0,69 %	77,91	1,27 %	kr 58 000	kr 17 773	kr 75 773
193-SV4-21	53,91	0,48 %	53,91	0,88 %	kr 40 133	kr 12 298	kr 52 432
193-SV4-22	53,91	0,48 %	53,91	0,88 %	kr 40 133	kr 12 298	kr 52 432
193-SV4-23	77,91	0,69 %	77,91	1,27 %	kr 58 000	kr 17 773	kr 75 773
193-SV4-24	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377
193-SV4-25	105,91	0,94 %	105,91	1,73 %	kr 78 845	kr 24 161	kr 103 006
193-SV4-26	52,91	0,47 %	52,91	0,87 %	kr 39 389	kr 12 070	kr 51 459
193-SV4-27	52,91	0,47 %	52,91	0,87 %	kr 39 389	kr 12 070	kr 51 459
193-SV4-28	105,91	0,94 %	105,91	1,73 %	kr 78 845	kr 24 161	kr 103 006
	Delsum 70/30		6111,89	100 %	kr 4 550 000	kr 1 394 278	kr 5 944 278
A GARASJE S87	1395	12,43 %	1395	27,30 %	kr 532 339	kr 318 235	kr 850 574
B NÆRING S85	2285	20,36 %	2285	44,72 %	kr 871 967	kr 521 267	kr 1 393 234
C NÆRING S86	1430	12,74 %	1430	27,98 %	kr 545 695	kr 326 220	kr 871 914
Kontroll/sum	11221,89	100 %	5110	100 %	kr 1 950 000	kr 1 165 722	kr 3 115 722
Total					kr 6 500 000	kr 2 560 000	kr 9 060 000

BORETTLAGETS/SAMEIETS/BOLIGAKSJESELSKAPETS NAVN

Sameiet Frogner Atrium

INNMELDERE

Navn på ansvarlig innmelder	Seksjon/Andel	Epost
Øistein Løvstad Egeberg	83	od53od@hotmail.com
Navn på øvrige innmeldere	Eier av seksjon/andel	
Navn	Nummer	
Navn	Nummer	
Navn	Nummer	
Navn	Nummer	

BESKRIVELSE AV SAKEN

Saksbeskrivelsen vil bli gjengitt i sin helhet i innkallingen. Vær detaljert og beskriv saken slik at de som leser den forstår hva du ønsker å utføre og hvordan

Heiser:

«Referat fra Styremøte 02.02.23 SAK 10/23»

Ble denne uke kjent med at Kone foretar større reparasjoner hvor kostnaden er NOK 500.000,00 mot utskifting på NOK 4.000.000,00.



FORSLAG TIL VEDTAK

Lag et tydelig forslag til vedtak. Vær detaljert slik at forslaget kan stemmes over slik det skrives.

Årsmøtet vedtar at reparasjons alternativ fremlegges snarest, utskifting settes på vent.

ANNEN TILLEGGSIFORMASJON (IKKE OBLIGATORISK)

Estimert kostnad: NOK 500.000

Forslag til finansiering av forslaget
(lån, innbetaling, oppsparte midler): **Dekkes over drift**

Er du villig til å bidra i oppfølging av
saken? (ja/nei): **Ja**

Har du hentet inn tilbud eller
estimerer? Har blitt forelagt dette alternativ

BORETTLAGETS/SAMEIETS/BOLIGAKSJESELSKAPETS NAVN

Sameiet Frogner Atrium

INNMELDERE

Navn på ansvarlig innmelder	Seksjon/Andel	Epost
Christian von Hirsch	56	cvh@vertikal.no
Navn på øvrige innmeldere	Eier av seksjon/andel	
Navn	Nummer	
Navn	Nummer	
Navn	Nummer	
Navn	Nummer	

BESKRIVELSE AV SAKEN

Saksbeskrivelsen vil bli gjengitt i sin helhet i innkallingen. Vær detaljert og beskriv saken slik at de som leser den forstår hva du ønsker å utføre og hvordan

Uønsket tilgang til leilighetene I Skovveien 4!

Her er kjernen i saken: SE EGEN MAIL SENDT TIL: Christoffer Egidius <christoffer.egidius@norian.no>

«Hei Liv Mona.

Jeg har en bekymringsmelding som jeg ønsker å gjøre styret oppmerksom på. Jeg vil derfor sette pris på om du kan sørge for at denne e-posten når styrets formann; takk.

Jeg har ved flere anledninger truffet på mennesker i inngangen i Skovveien 4 som har oppført seg «litt rart», og når jeg har konfrontert de på en høflig måte med spørsmålet «kan jeg hjelpe deg» har de vært snar å gå ut døren. I tillegg har jeg ved to anledninger truffet på folk i 6. etasje i gangen utenfor min leilighet som helt tydelig ikke hadde noe rettmessig der å gjøre; det er ikke akseptabelt!

Jeg vet jo at det ikke for lenge siden ble utstedt nye adgangskort for beboerne av sikkerhetshensyn pga. at man antok at det var mange kort på avveie. I tillegg fikk også leietagere av parkeringsplasser i kjelleren begrenset adgang til bygget; også av sikkerhetshensyn.

Det bekymrer meg derfor at i prinsippet kan hvem som helst komme seg inn i bygget via inngangen i Skovveien 4. Dette fordi Klinik Frogner har en ringeklokke ved utgangen det bare er å trykke på så er døren automatisk åpen (se vedlagt bilde); altså ingen adgangskontroll av Klinik Frogner med hvem som faktisk kommer inn døren. Det bør være klart for alle at det tar ikke lang tid før det ikke bare er kunder av Klinik Frogner som benytter seg av denne muligheten; dette sprer seg. Hvem som helst kan komme seg inn i bygget i perioden klinikken er åpen:

Mandag til torsdag 07.00- 21.00

Fredag 07.00-20.00

Lørdag og søndag 10.00-16.00

De personene jeg har truffet på, både nede i inngangen og i 6. etasje, som ikke har noe der å gjøre har med all sannsynlighet kommet seg inn pga. denne muligheten.

Det gjør nok også de personene som kommer seg inn og går gjennom alle etasjene og slenger reklame på gulvet foran alle dørene flere ganger i måneden; og gjerne noen ekstra også. Det ser ofte ikke ut nå det «flyter» med reklameaviser i gangen i alle etasjene (se vedlagt bilde). De fleste av beboerne har klistrelapp på sin postkasse i 1. etasje hvor det står at reklame ikke er ønskelig. Dette blir en finurlig måte å ignorere dette på; samt at det da er uvedkommende i alle etasjene.

U

Jeg mener at enten må Klinikk Frogner åpne døren for hver kunde spesifikt, eller så må det settes opp en dør i andre etasje med adgangsklortkontroll for adgang videre opp i etasjene, slik at kunder av Klinikk Frogner KUN kan komme opp til klinikken i 2. etasje. Samtidig må det gjøres slik at man må benytte adgangskort i heisen hvis man skal ta heisen høyere enn 2. etasje.

En tilbakemelding fra styret formann tas imot med takk.

Med vennlig hilsen

Christian W. von Hirsch»

Skovveien 4

99 48 05 50

FORSLAG TIL VEDTAK

Lag et tydelig forslag til vedtak. Vær detaljert slik at forslaget kan stemmes over slik det skrives.

Installere en dør mellom andre etasje og videre opp i bygget, samt at det må brukes adgangskort for å ta heisen opp til alle etasjene over 2. Etasje hvor Klinikk Frogner holder til.

ANNEN TILLEGGSINFORMASJON (IKKE OBLIGATORISK)

Estimert kostnad:	Kr. Beløp
Forslag til finansiering av forslaget (lån, innbetaling, oppsparte midler):	Legg inn tekst her
Er du villig til å bidra i oppfølging av saken? (ja/nei):	Legg inn tekst her
Har du hentet inn tilbud eller estimer?	Legg inn tekst her





FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

Prosjekt Frogner Atrium - Fakturaplan

Beskrivelse	Termin	Beløp eks. mv	Beløp inkl. mva	Fakturadato
Frognerveien 8	1. termin 30%	474 000,00	592 500,00	Er fakturert
	2. termin 30%	474 000,00	592 500,00	08.04.2024
	3. termin 30%	474 000,00	592 500,00	21.06.2024
	Siste termin 10%	158 000,00	197 500,00	21.06.2024
		1 580 000,00	1 975 000,00	
Frognerveien 10	1. termin 30%	474 000,00	592 500,00	Er fakturert
	2. termin 30%	474 000,00	592 500,00	08.04.2024
	3. termin 30%	474 000,00	592 500,00	21.06.2024
	Siste termin 10%	158 000,00	197 500,00	21.06.2024
		1 580 000,00	1 975 000,00	
Skovveien 4 Denne heisen har gjennomgang i heiskupè og har 2 stk. sjaktdører i 2 etg. Den har også et forseringstillegg	1. termin 30%	540 000,00	675 000,00	Er fakturert
	2. termin 30%	540 000,00	675 000,00	03.06.2024
	3. termin 30%	540 000,00	675 000,00	29.07.2024
	Siste termin 10%	180 000,00	225 000,00	29.07.2024
		1 800 000,00	2 250 000,00	
Totalt fakturert lik kontraktsum		4 960 000,00	6 200 000,00	

Protokoll for ordinært årsmøte 2023 i Sameiet Frogner Atrium org.nr. 989334999

Møtedato:	onsdag, 26. april 2023
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Fellesområdet, Frognerveien 8
Tilstede fra forretningsfører:	Christoffer Egidius
Møtet ble åpnet av:	Trond Magelie

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Trond Magelie foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Christoffer Egidius foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Kjartan Bremnes foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

32 seksjonseiere

7 fullmakter

Totalt 39 stemmer.

Sameiet stemmer etter brøk, og antall møtte utgjør 8083 av en brøk på 11222.

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2022

Styrets årsrapport for 2022 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2022

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2023

Styret orienterte om budsjettet for 2023. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 250 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Trond Magelie	På valg: 2024
Styremedlem	Carl Johannes Abramsson	På valg: 2024
Styremedlem	Tormod Bjørseth Karlsen	På valg: 2023
Styremedlem	Tove Marie Farstad	På valg: 2023
Varamedlem	Raymond Willy Pedersen	På valg: 2023

Valg:

Styreleder var ikke på valg i 2023.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Tormod B. Karlsen og Raymond W. Pedersen. Tormod B. Karlsen ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Raymond W. Pedersen ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Jon Liestøl som representant fra Frogner Atrium Parkeringssameie.

Jon Liestøl ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Trond Magelie	På valg: 2024
Styremedlem:	Carl Johannes Abramsson	På valg: 2024
Styremedlem:	Tormod Bjørseth Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem:	Raymond Willy Pedersen	På valg: 2025
Varamedlem:	Jon Liestøl	På valg: 2024

Kandidater til valgkomite:

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen.

Følgende kandidater foreslås til vervet:

Marit Mosnesset stiller til valg til valgkomiteen for ett år.

Robert Helle stiller til valg til valgkomiteen for ett år.

Begge ble valgt inn i valgkomiteen ved akklamasjon

Vedtak: Godkjent, alle valgt ved flertall eller akklamasjon

7. Innkomne saker

7.1. Heiser – Utskiftning/reparasjon

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

Etter vurdering fra HeisConsult (rapport vedlagt i innkallingen) om utskiftning av heiser, har styret gjennomført en anbudsrunde. Resultatet av denne er vedlagt i innkallingen. Styret innstiller at de tre heisene bør skiftes ut, og at sameiet derfor vedtar dette. Styret fremmer forslag om å akseptere tilbud fra Schindler AS på kr 6 012 500 inkl. mva. Uforutsette kostnader kan tilkomme. Kostnader til HeisConsult tilkommer.

Innkomet forslag 1:

Forslag sendt inn av seksjonseier i seksjon 83 var vedlagt i innkallingen. Det var foreslått å reparere heisene framfor å skifte dem ut.

Styrets innstilling til innkommet forslag 1:

Styret viser til rapport fra ekspert om at heisene bør skiftes ut og opprettholder sin anbefaling om å vedta dette.

Innkomet forslag 2:

Det har kommet inn forslag om å etablere adgangskontroll for å hindre uvedkommende opp i oppganger. Se vedlagt skjema.

Styrets innstilling til innkommet forslag 1:

Styret er enig i dette, og vil undersøke muligheter og kostnader knyttet til adgangskontroll. Dette anses som en styresak inntil videre.

Styrets forslag til vedtak (forslag A):

Styret foreslår å akseptere Heisconsults anbefalte tilbud fra Schindler AS, på kr 6 012 500. Styret får fullmakt til å inngå en slik avtale og benytte Heisconsult til å bistå i prosessen med utskiftning. Styret har fullmakt til å tilpasse løsningen til sameiets behov, inkludert eventuell adgangskontroll

Innkomet forslag til vedtak (forslag B):

Årsmøtet vedtar at reparasjonsalternativ fremlegges snarest, utskiftning settes på vent.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak (vedtak A) fikk overveldende flertall ved håndsopprekning og ble vedtatt. Sameiet har vedtatt at heisene skal skiftes ut.

7.2. Utskiftning av ventilasjonsaggregat

Forslagsstiller: Styret

Styrets Saksfremstilling:

Det er behov for å bytte ut dagens ventilasjonsaggregat som er over 30 år gamle. Dette er 5 år over normal levetid. Det er innhentet to tilbud på utskiftning. Tilbud 1 er fra Sillerud AS og er på kr. 2 560 000 eks. mva. Tilbud 2 er fra Energima og er på kr. 5 300 000 eks. mva.

Leverandørene har informert om tekniske løsninger som er betydelig mer energieffektive, og som kan gi besparelser på opptil 280 000 kWh per år. Dette senker strømkostnad og nettleie betydelig. Styret ser på tilbud 1 som aktuelt grunnet prisnivået.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å skifte ventilasjonsaggregat med tilbud 1, kr. 2 560 000 eks. mva.

Wahl Eiendom legger ut for å få til rask bestilling og utskiftning. Rammen med sikkerhetsmargin legges til kr. 2 700 000 i tilfelle uforutsette kostnader.

Finansiering etter dette vedtas i punkt 7.3. Wahl Eiendom får mva-fradrag og fratrukket vil derfor være uten mva. Sameiet som helhet vil derfor spare et beløp tilsvarende mva.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble godkjent med klart flertall.

7.3. Finansiering av heiser og ventilasjonsaggregat

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

Ved flertall for utskiftning av heiser i sak 7.1 og/eller utskiftning av ventilasjonsaggregat i sak 7.2 vil det være behov for å sikre finansiering for arbeidene. Det finnes to alternativer for finansiering; kontantinnskudd og låneopptak. Styret er innstilt på opptak av lån, med en administrativ IN-ordning som lar den enkelte seksjon innfri sin andel av gjelden helt eller delvis. Det stemmes over de to ulike tiltakene. Beløpet justeres i tråd med de vedtakene som fattes i sak 7.1 og 7.2.

Eier av næringsseksjonene, Wahl Eiendom, har tilbudt seg å legge ut for ventilasjonsaggregatet i sak 7.2 for å få forgang i utskiftningsprosessen. Beløpet motregnes det Wahl Eiendom eventuelt skal dekke i forbindelse med Heis-utskiftning i sak 7.1.

Utskiftning av ventilasjonsaggregat fordeles etter ordinær sameiebrøk. Utskiftning av heiser fordeles etter den fordeling vedtektene angir, som er at 70% av kostnaden fordeles mellom boligseksjonene, og 30% fordeles mellom næringsseksjonene og garasjen. Se vedlagt beregning av beløp. Styret setter beløp til lån med sikkerhetsmargin.

Styrets forslag til vedtak (forslag A):

Sameiet gir styret fullmakt til å ta opp et annuitetslån på opptil kr. 6 500 000 for heis nevnt i sak 7.1 og kr 2 700 000 for ventilasjonsaggregat nevnt i sak 7.2. Samlet beløp kr 9 200 000. Løpetiden settes på inntil 25 år. Styret får fullmakt til å inngå en avtale om administrativ IN-ordning med forretningsfører, som lar den enkelte innfri hele eller deler av sitt lån.

Styrets forslag til vedtak (forslag B):

Arbeidene som blir besluttet i punkt 7.1 og 7.2 finansieres ved kontantinnbetaling. Styret avgjør detaljene for innbetaling, men vil sende faktura med minst 3 ukers betalingsfrist.

Vedtak: Forslag B ble vedtatt med stort flertall etter skriftlig avstemming.

Møtet ble avsluttet klokken 19.30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Navn: Trond Magelie

Navn: Kjartan Bremnes

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAeS** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Fordeling av kostnader

Prosjekt	Beløp	70/30 Fordeling	
Ventilasjon	kr 2 560 000	70 %	30 %
Heis	kr 6 500 000	kr 4 550 000	kr 1 950 000
Total utgift	kr 9 060 000		

Kostnader til ventilasjon fordeles etter ordinær brøk, kostnad til heis fordeles 70% til boligseksjoner og 30% til næring og garasje

Fordeling av lån per seksjon/andel/aksje:

Eiendomskode	Ordinær brøk		70/30 brøk		Kostnadsfordelinger			
	Teller	Brøk %	Teller	Brøk %	Andel heis	Andel av ventilasjon	Totalbeløp	
193-FV10-63	52,91	0,47 %	52,91	0,87 %	kr 39 389	kr 12 070	kr	51 459
193-FV10-64	72,91	0,65 %	72,91	1,19 %	kr 54 278	kr 16 633	kr	70 911
193-FV10-65	68,91	0,61 %	68,91	1,13 %	kr 51 300	kr 15 720	kr	67 020
193-FV10-66	61,91	0,55 %	61,91	1,01 %	kr 46 089	kr 14 123	kr	60 212
193-FV10-67	106,91	0,95 %	106,91	1,75 %	kr 79 589	kr 24 389	kr	103 978
193-FV10-69	51,91	0,46 %	51,91	0,85 %	kr 38 644	kr 11 842	kr	50 486
193-FV10-70	112,91	1,01 %	112,91	1,85 %	kr 84 056	kr 25 758	kr	109 814
193-FV10-72	106,91	0,95 %	106,91	1,75 %	kr 79 589	kr 24 389	kr	103 978
193-FV10-74	51,91	0,46 %	51,91	0,85 %	kr 38 644	kr 11 842	kr	50 486
193-FV10-75	112,91	1,01 %	112,91	1,85 %	kr 84 056	kr 25 758	kr	109 814
193-FV10-77	106,91	0,95 %	106,91	1,75 %	kr 79 589	kr 24 389	kr	103 978
193-FV10-79	51,91	0,46 %	51,91	0,85 %	kr 38 644	kr 11 842	kr	50 486
193-FV10-80	54,91	0,49 %	54,91	0,90 %	kr 40 878	kr 12 526	kr	53 404
193-FV10-81	61,91	0,55 %	61,91	1,01 %	kr 46 089	kr 14 123	kr	60 212
193-FV10-82	159,91	1,42 %	159,91	2,62 %	kr 119 045	kr 36 480	kr	155 525
193-FV10-83	127,91	1,14 %	127,91	2,09 %	kr 95 223	kr 29 180	kr	124 402
193-FV10-84	107,91	0,96 %	107,91	1,77 %	kr 80 334	kr 24 617	kr	104 951
193-FV8-29	108,91	0,97 %	108,91	1,78 %	kr 81 078	kr 24 845	kr	105 923
193-FV8-30	73,91	0,66 %	73,91	1,21 %	kr 55 022	kr 16 861	kr	71 883
193-FV8-31	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr 44 600	kr 13 667	kr	58 267
193-FV8-32	91,91	0,82 %	91,91	1,50 %	kr 68 422	kr 20 967	kr	89 389
193-FV8-33	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr 44 600	kr 13 667	kr	58 267
193-FV8-34	68,91	0,61 %	68,91	1,13 %	kr 51 300	kr 15 720	kr	67 020
193-FV8-35	63,91	0,57 %	63,91	1,05 %	kr 47 578	kr 14 580	kr	62 157
193-FV8-36	108,91	0,97 %	108,91	1,78 %	kr 81 078	kr 24 845	kr	105 923
193-FV8-37	73,91	0,66 %	73,91	1,21 %	kr 55 022	kr 16 861	kr	71 883
193-FV8-38	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr 44 600	kr 13 667	kr	58 267
193-FV8-39	91,91	0,82 %	91,91	1,50 %	kr 68 422	kr 20 967	kr	89 389
193-FV8-40	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr 44 600	kr 13 667	kr	58 267
193-FV8-41	68,91	0,61 %	68,91	1,13 %	kr 51 300	kr 15 720	kr	67 020
193-FV8-42	82,91	0,74 %	82,91	1,36 %	kr 61 722	kr 18 914	kr	80 636
193-FV8-43	109,91	0,98 %	109,91	1,80 %	kr 81 823	kr 25 073	kr	106 896
193-FV8-44	73,91	0,66 %	73,91	1,21 %	kr 55 022	kr 16 861	kr	71 883
193-FV8-45	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr 44 600	kr 13 667	kr	58 267
193-FV8-46	91,91	0,82 %	91,91	1,50 %	kr 68 422	kr 20 967	kr	89 389
193-FV8-47	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr 44 600	kr 13 667	kr	58 267
193-FV8-48	68,91	0,61 %	68,91	1,13 %	kr 51 300	kr 15 720	kr	67 020
193-FV8-49	82,91	0,74 %	82,91	1,36 %	kr 61 722	kr 18 914	kr	80 636
193-FV8-50	109,91	0,98 %	109,91	1,80 %	kr 81 823	kr 25 073	kr	106 896
193-FV8-51	73,91	0,66 %	73,91	1,21 %	kr 55 022	kr 16 861	kr	71 883
193-FV8-52	59,91	0,53 %	59,91	0,98 %	kr 44 600	kr 13 667	kr	58 267
193-FV8-53	91,91	0,82 %	91,91	1,50 %	kr 68 422	kr 20 967	kr	89 389
193-FV8-54	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr	54 377
193-FV8-55	63,91	0,57 %	63,91	1,05 %	kr 47 578	kr 14 580	kr	62 157
193-FV8-56	74,91	0,67 %	74,91	1,23 %	kr 55 767	kr 17 089	kr	72 856
193-FV8-57	136,91	1,22 %	136,91	2,24 %	kr 101 923	kr 31 233	kr	133 155
193-FV8-58	127,91	1,14 %	127,91	2,09 %	kr 95 223	kr 29 180	kr	124 402
193-FV8-59	157,91	1,41 %	157,91	2,58 %	kr 117 556	kr 36 023	kr	153 579
193-FV8-60	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr	54 377
193-FV8-61	69,91	0,62 %	69,91	1,14 %	kr 52 045	kr 15 948	kr	67 993

Eiendomskode	Ordinær brøk		70/30 brøk		Kostnadsfordelinger					
	Teller	Brøk %	Teller	Brøk %	Andel heis	Andel av ventilasjon	Totalbeløp			
193-FV8-62	84,91	0,76 %	84,91	1,39 %	kr 63 211	kr 19 370	kr 82 581			
193-SV4-01	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377			
193-SV4-02	79,91	0,71 %	79,91	1,31 %	kr 59 489	kr 18 230	kr 77 719			
193-SV4-03	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377			
193-SV4-04	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377			
193-SV4-05	79,91	0,71 %	79,91	1,31 %	kr 59 489	kr 18 230	kr 77 719			
193-SV4-06	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377			
193-SV4-07	58,91	0,52 %	58,91	0,96 %	kr 43 856	kr 13 439	kr 57 294			
193-SV4-08	79,91	0,71 %	79,91	1,31 %	kr 59 489	kr 18 230	kr 77 719			
193-SV4-09	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377			
193-SV4-10	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377			
193-SV4-11	79,91	0,71 %	79,91	1,31 %	kr 59 489	kr 18 230	kr 77 719			
193-SV4-12	58,91	0,52 %	58,91	0,96 %	kr 43 856	kr 13 439	kr 57 294			
193-SV4-13	58,91	0,52 %	58,91	0,96 %	kr 43 856	kr 13 439	kr 57 294			
193-SV4-14	79,91	0,71 %	79,91	1,31 %	kr 59 489	kr 18 230	kr 77 719			
193-SV4-15	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377			
193-SV4-16	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377			
193-SV4-17	79,91	0,71 %	79,91	1,31 %	kr 59 489	kr 18 230	kr 77 719			
193-SV4-18	58,91	0,52 %	58,91	0,96 %	kr 43 856	kr 13 439	kr 57 294			
193-SV4-19	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377			
193-SV4-20	77,91	0,69 %	77,91	1,27 %	kr 58 000	kr 17 773	kr 75 773			
193-SV4-21	53,91	0,48 %	53,91	0,88 %	kr 40 133	kr 12 298	kr 52 432			
193-SV4-22	53,91	0,48 %	53,91	0,88 %	kr 40 133	kr 12 298	kr 52 432			
193-SV4-23	77,91	0,69 %	77,91	1,27 %	kr 58 000	kr 17 773	kr 75 773			
193-SV4-24	55,91	0,50 %	55,91	0,91 %	kr 41 622	kr 12 755	kr 54 377			
193-SV4-25	105,91	0,94 %	105,91	1,73 %	kr 78 845	kr 24 161	kr 103 006			
193-SV4-26	52,91	0,47 %	52,91	0,87 %	kr 39 389	kr 12 070	kr 51 459			
193-SV4-27	52,91	0,47 %	52,91	0,87 %	kr 39 389	kr 12 070	kr 51 459			
193-SV4-28	105,91	0,94 %	105,91	1,73 %	kr 78 845	kr 24 161	kr 103 006			
			Delsum 70/30	6111,89	100 %	kr 4 550 000	kr 1 394 278	kr 5 944 278		
A GARASJE S87	1395	12,43 %	1395	27,30 %	kr 532 339	kr 318 235	kr 850 574			
B NÆRING S85	2285	20,36 %	2285	44,72 %	kr 871 967	kr 521 267	kr 1 393 234			
C NÆRING S86	1430	12,74 %	1430	27,98 %	kr 545 695	kr 326 220	kr 871 914			
Kontroll/sum	11221,89	100 %	5110	100 %	kr 1 950 000	kr 1 165 722	kr 3 115 722			
Total					kr	6 500 000	kr	2 560 000	kr	9 060 000

Frognerveien 10

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 294 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

🚶	Niels Juels gate Linje 12	0 min 🚶	0 km
🚶	Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	12 min 🚶	0.8 km
🚶	Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	15 min 🚶	1.1 km
🚶	Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 🚶	1.3 km
🚶	Nationaltheatret Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5	17 min 🚶	1.3 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	7 min 🚶	0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	11 min 🚶	0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	23 min 🚶	1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	17 min 🚶	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	8 min 🚶	2.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 🚶	0.6 km
Wang Toppidrett 18 klasser	10 min 🚶	0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

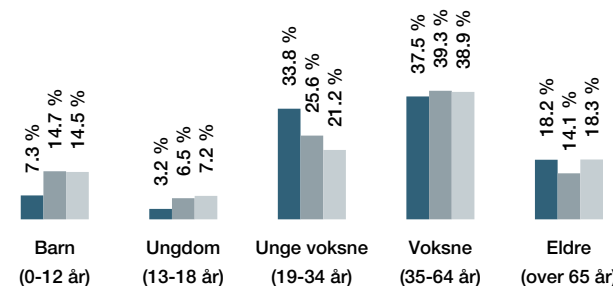
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 år) 121 barn	2 min 🚶	0.2 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	3 min 🚶	0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 33 barn	4 min 🚶	0.3 km


Dagligvare


Meny Frogner	0 min 🚶
Kiwi Bygdøy Allè	3 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

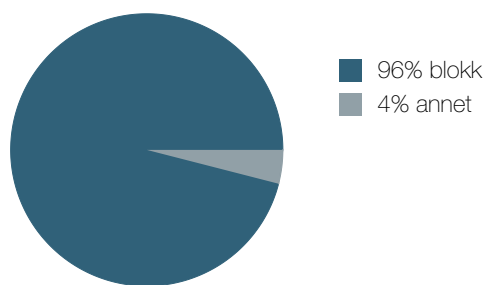
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Oslo handelsgym 7 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  Trafotaket streetbasketanlegg 7 min 
Ballspill 0.5 km
-  SATS Solli plass 5 min 
-  Friskis & Sveltis Oslo avd.Vika 14 min 

Boligmasse



«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

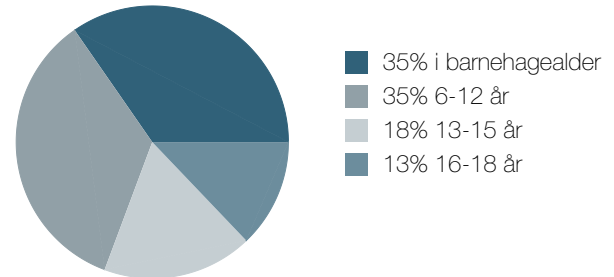
Sitat fra en lokalkjent



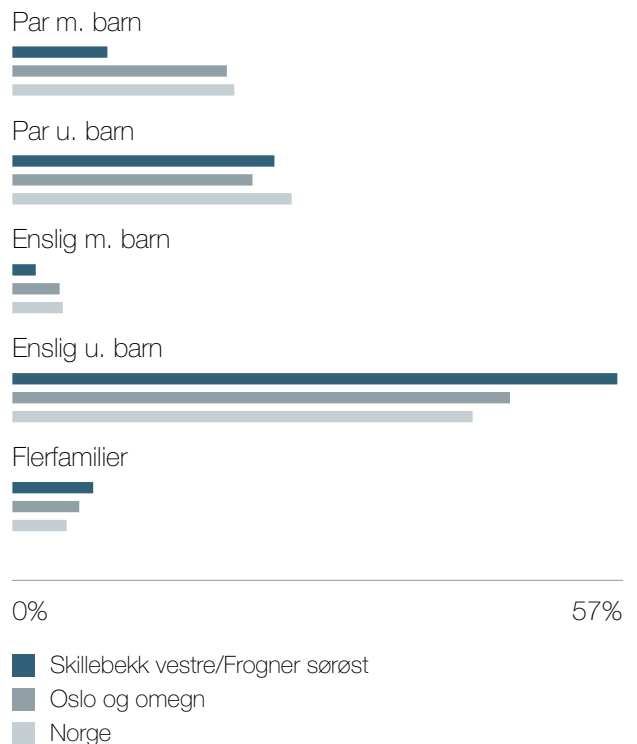
Varer/Tjenester

-  VIA 12 min 
-  Apotek 1 Skoweien 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

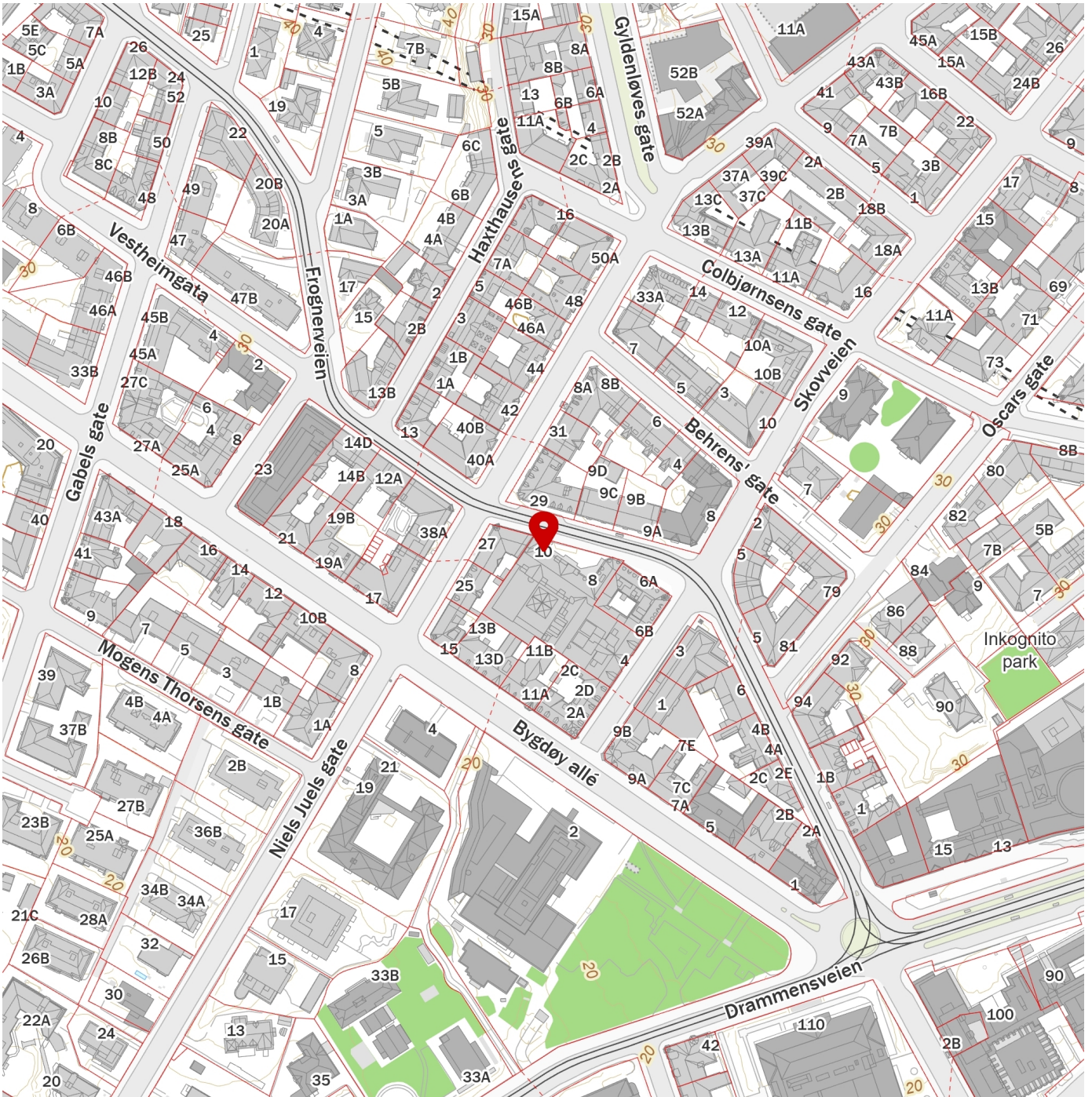


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Fjord & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Frognerveien 10

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 294 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Niels Juels gate Linje 12	0 min 🚶 0 km
🚶 Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	12 min 🚶 0.8 km
🚶 Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	15 min 🚶 1.1 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 🚶 1.3 km
🚶 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 🚶 1.3 km

Skoler

Uraniensborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	8 min 🚶 2.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Wang Toppidrett 18 klasser	10 min 🚶 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

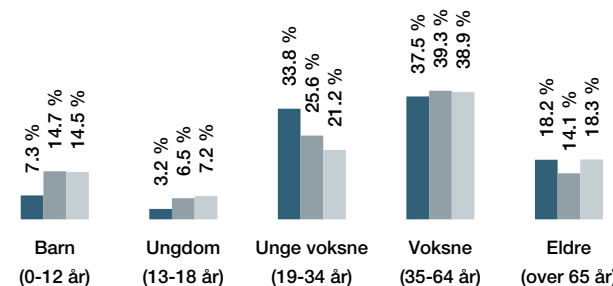
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 år) 97 barn	2 min 🚶 0.2 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	3 min 🚶 0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 🚶 0.3 km


Dagligvare


Meny Frogner	0 min 🚶
Kiwi Bygdøy Allè	3 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

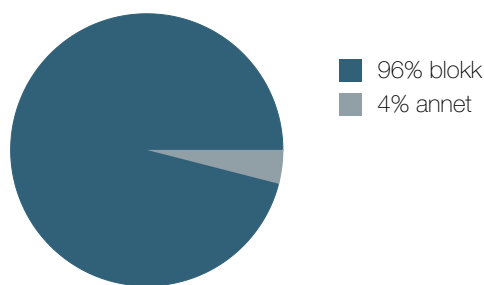
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Oslo handelsgym 7 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  Trafotaket streetbasketanlegg 7 min 
Ballspill 0.5 km
-  SATS Solli plass 5 min 
-  Friskis & Sveltis Oslo avd.Vika 14 min 

Boligmasse



«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

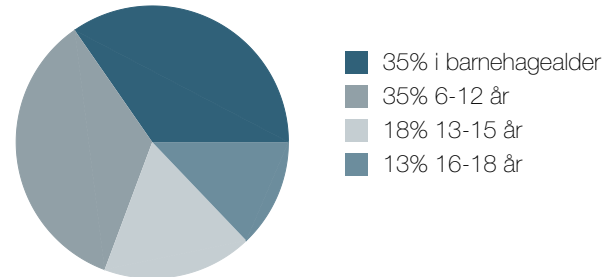
Sitat fra en lokalkjent



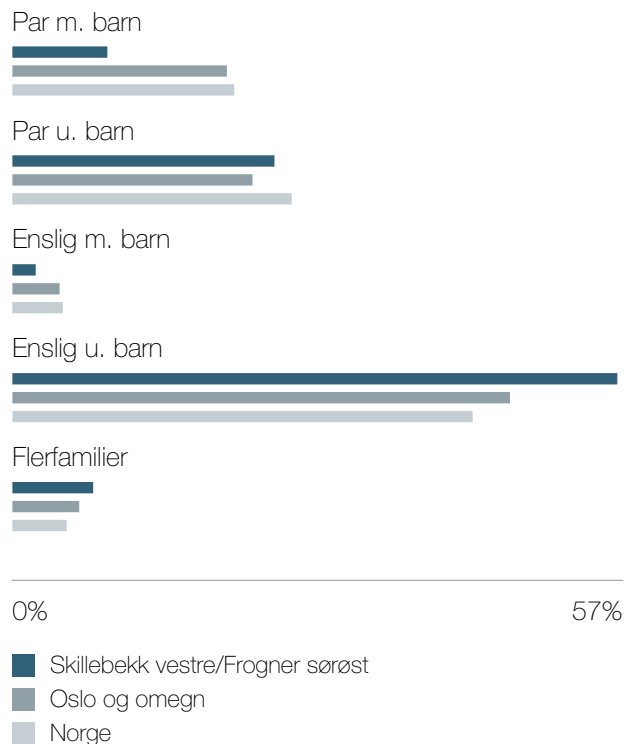
Varer/Tjenester

-  VIA 12 min 
-  Apotek 1 Skoweien 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

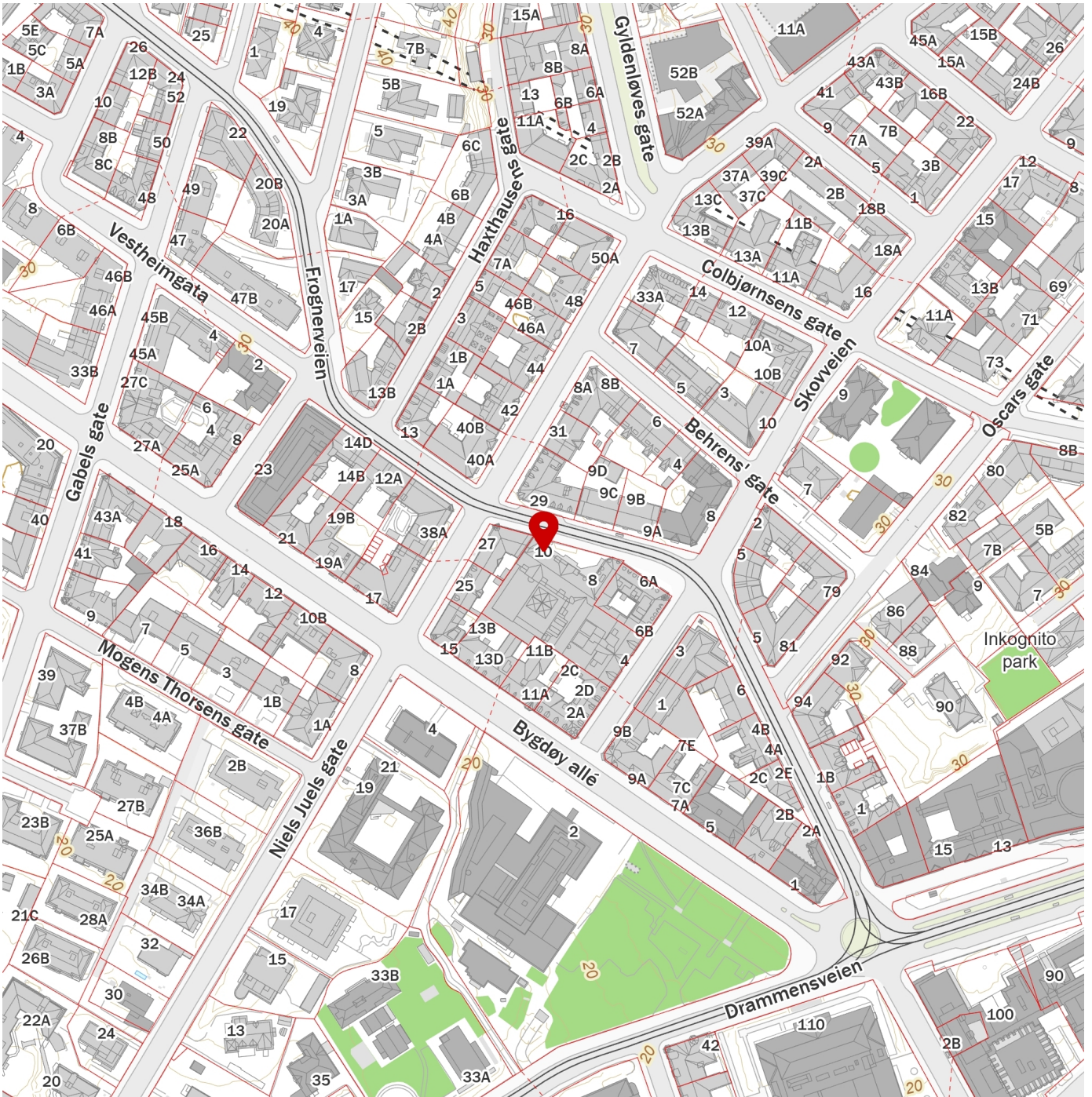
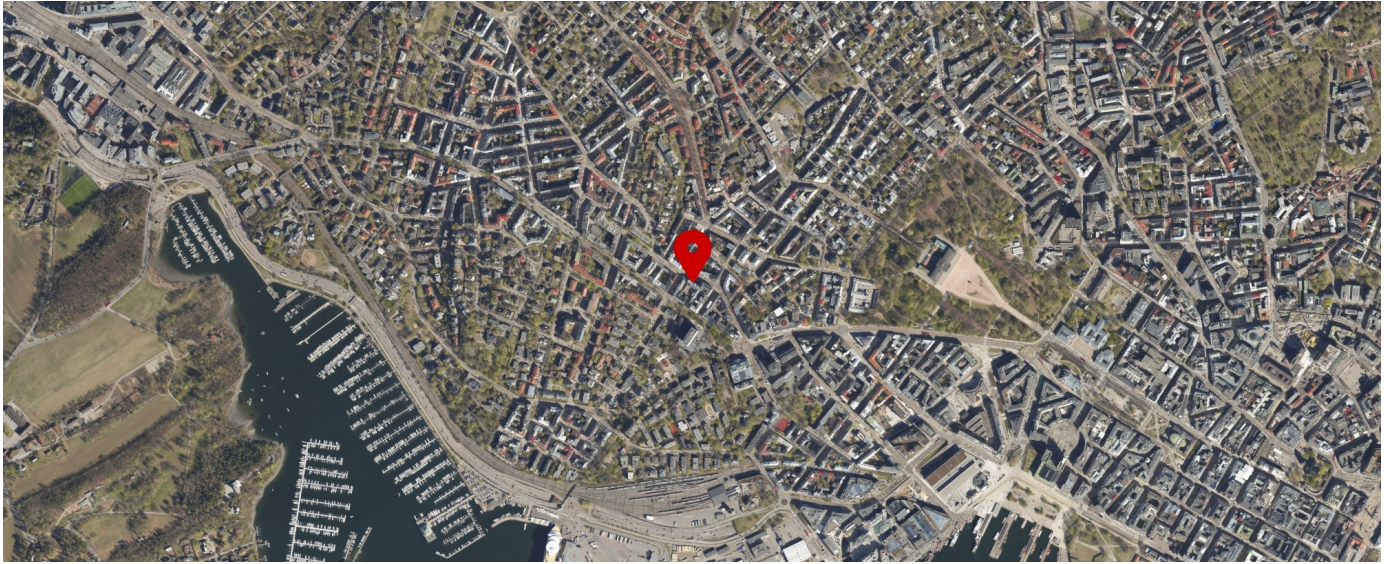


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Fjord & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

S-2068

Endret reguleringsplan for området begrenset av Frognerveien - Solli plass- Bygdøy alle og Niels Juels gt. Byggeområde for boliger, forretning og kontorer samt spesialområde (bevaring av husrekken mot Bygdøy alle)

Vedtaksdato: 12.08.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197501318](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V280904

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 030 - Smart, trygg og grønn).



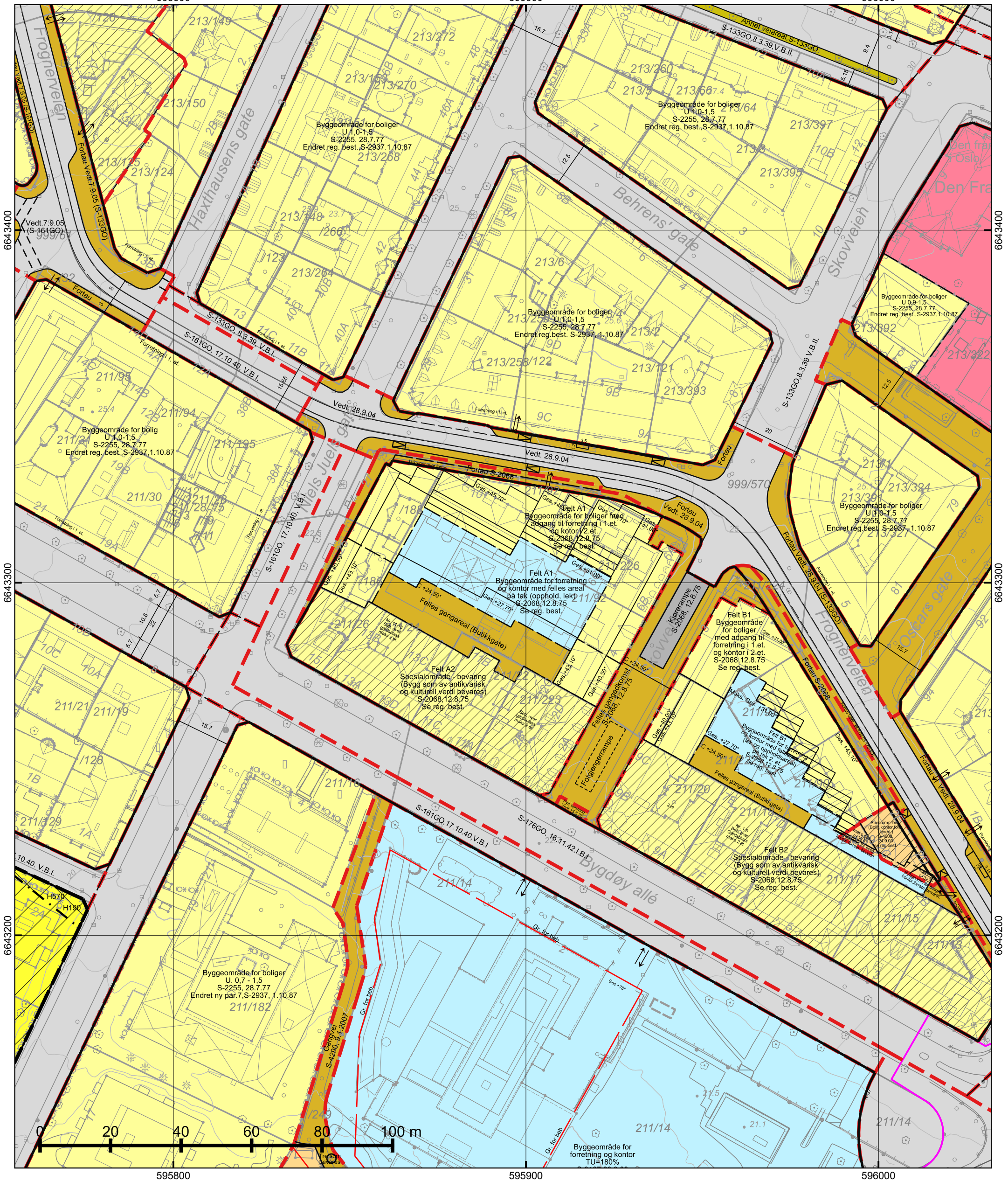
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE
BEGRENSET AV, FROGNERVEIEN - NIELS JUELS GATE - BYGDØY ALLÉ OG SOLLI Plass, OSLO
KOMMUNE

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.
- § 3. Eiendommene innen felt A 1 og B 1 reguleres til tomter for bebyggelse med blandet bruk (forretninger, kontorer og boliger). De forskjellige formål fordeles etter følgende oppstilling:
Forretninger:
1.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til forretninger.
Kontorer:
2.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til boliger eller kontorer.
Boliger:
Alle de øvrige etasjer skal brukes til boliger.
- § 4. Felt A 1 og B 1 tillates bebygget med en maksimal og gjennomsnittlig utnyttelsesgrad på 2,1. Økes utnyttelsesgraden for en eller flere av eiendommene innen et av feltene må utnyttelsesgraden reduseres tilsvarende for de andre eiendommene innen samme felt.
- § 5. Parkeringsdekning skjer for felt A 1 og B 1 innen feltenes felles garasjeanlegg i kjeller etter følgende normer:
Boliger: 1 bilplass pr. leilighet
Kontorer: 4 bilplasser pr. 1 000 m² gulvareal
Butikker: 15 bilplasser pr. 1 000 m² gulvareal
For kontorer og butikker skal bilplassene utelukkende brukes til korttidsparkering.
- § 6. Eiendommene innen feltene A 2 og B 2 reguleres til spesialområde – bygg som av antikvariske og kulturell verdi bevares. Eiendommenes bruk skal være følgende:
Bygningenes 1. og 2. etasje brukes til forretninger og kontorer, de øvrige etasjene oppover brukes til boliger. Bygningene tillates modernisert under forutsetning av at eksteriøret mot offentlig gate beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Slike arbeider skal skje i samråd med Byantikvaren, hvis uttalelse må vedlegges byggemeldingen.
Eiendommenes gårdsrom tillates bebygget i maksimum 2 etasjer.
- § 7. Fellesarealene er felles for hele planområdet, og omfatter felles avkjørsel til varelevering og felles garasjeanlegg i kjeller, videre felles gangatkomst og butikkgate. Likeledes er tak over 1. og 2. Etasje i kvartalenes gårdsrom felles gang- og oppholdsarealer. Felles lekearealer innpasses på tak over 2. etasje.
- § 8. Utkragende partier over fortau må ha en fri høyde av minst 3,0 m over fortau.
- § 9. Nettstasjon må i samarbeid med Oslo lysverker innpasses innen planområdet.
- § 10. Sammen med byggemelding må det innsendes en plan som viser utnyttelsen av fellesarealene.

595800

595900

596000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.02.2024

Bruker: styt

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: 318857/ 86485456

Adresse: SKOVVEIEN 4

Deres ref.: 61898/ EIKJSA






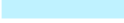















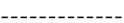


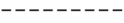
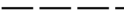














Kommentar:

Gnr/Bnr: 211/92

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

Se tegnforklaring på eget ark

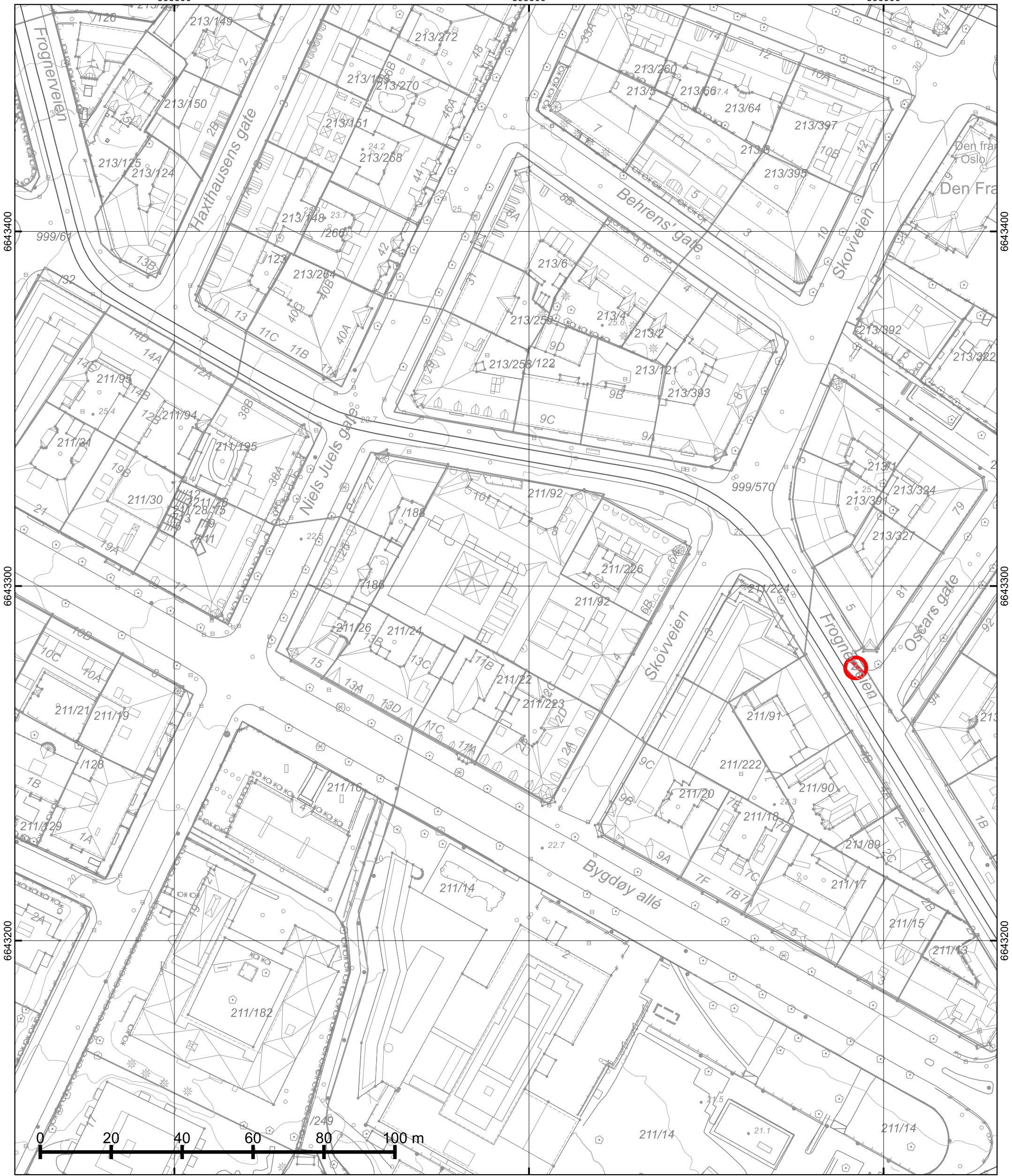
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	73 - Felles gangareal		Eksisterende tre som skal bevares
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	121 - Forretning og kontor		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1110 - Boligbebyggelse		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	73 - Felles gangareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Beregnet senterlinje veg		
	Regulert kjørefelt		
	Bygningens avgrensning i beb. plan		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		

595800

595900

596000



595800

595900

596000

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.02.2024
 Bruker: styt
 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: 318857/ 86485456

Adresse: SKOVVEIEN 4

Gnr/Bnr: 211/92

Deres ref.: 61898/ EIKJSA

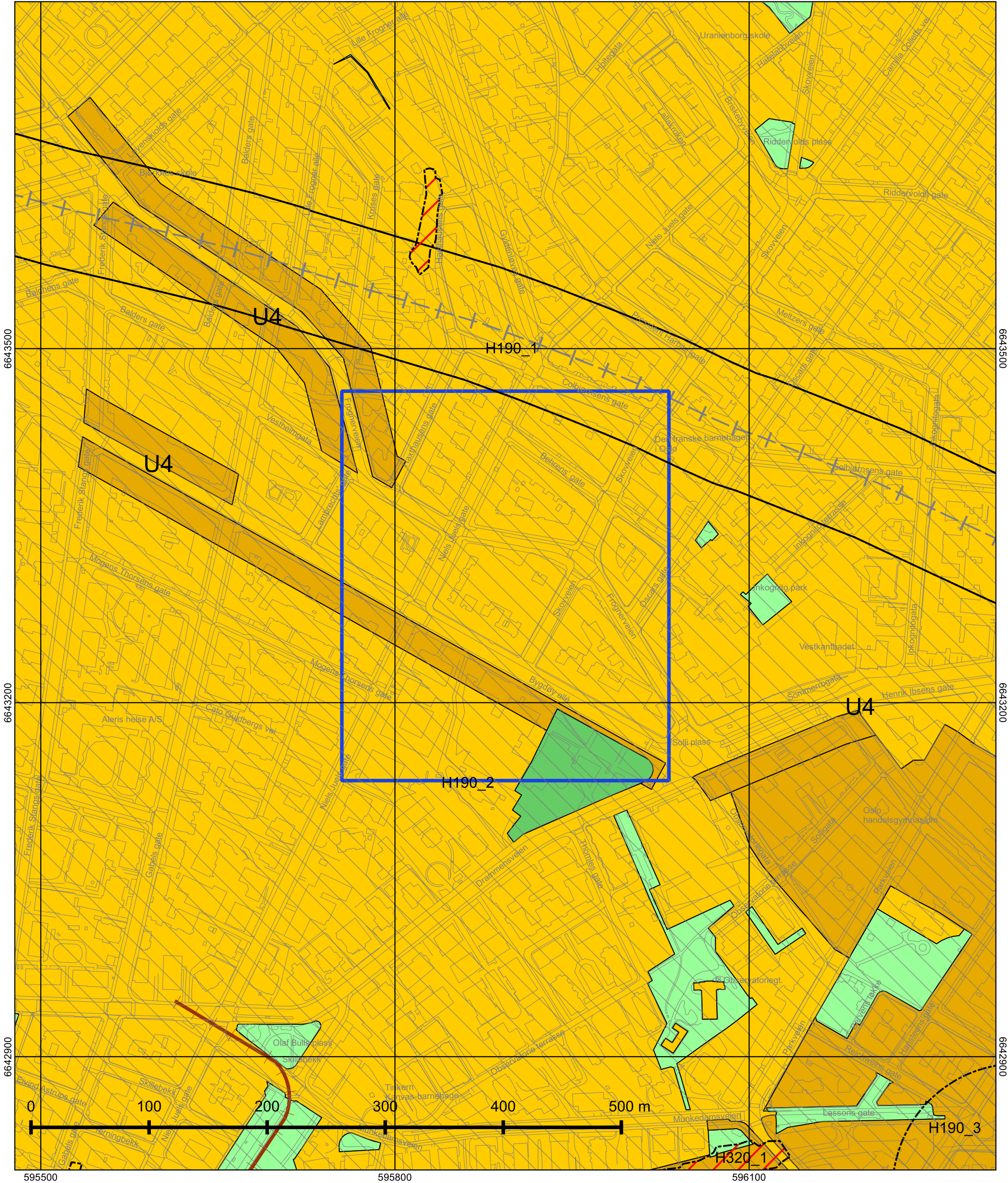
Kommentar:

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

595500

595800

596100



6643500

6643500

6643200

6643200

6642900

6642900

595500

595800

596100

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.02.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 318857/86485456

Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

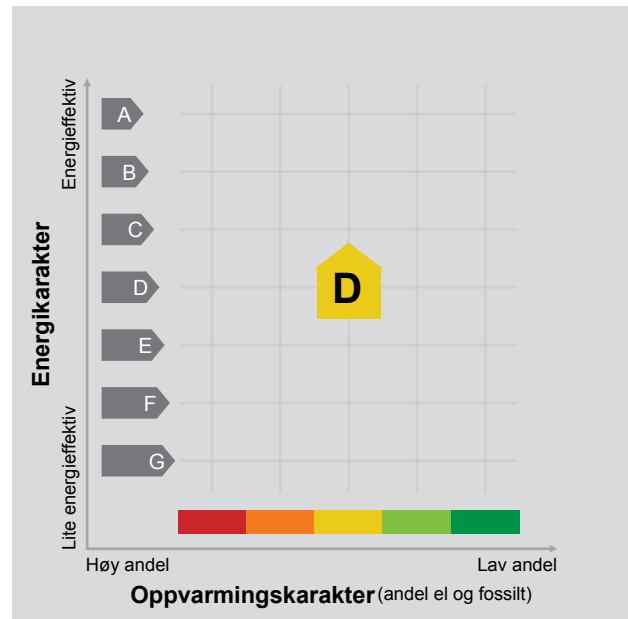


Tegnforklaring - kommuneplan

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frognerveien 10
Postnummer	0257
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	88
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81104905
Merkenummer	8a8f3075-5f91-490a-99d1-3a5c0c0ad978
Dato	08.12.2023
Innmeldt av	Newsec Project AS v/ INGILD HØGDAHL MYSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningstypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bygningens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at bygningen er energieffektiv, mens G betyr at

bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 0 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi bygningen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

0 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 kWh annen energivare

Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov, Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke. på bygningen.

Tips 1: Følg med på energibruken i bygningen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

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

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

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

- Installasjon av SD-anlegg

- Termostat- og tidsstyring av el.varme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om bygningen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Varmepumpe

- Solavskjerming

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori: Kontorbygg
Bygningstype: Kontorer enkle
Byggeår: 1993
Bygningsmateriale:
BRA: 1930

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om bygningen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bygning hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Bygningseier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lages en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om bygningen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 08049 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no eller ring Enova svarer på tlf. 08049.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frognerveien 10
Postnummer: 0257
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 08.12.2023 8:40:00
Energimerkenummer: 8a8f3075-5f91-490a-99d1-3a5c0c0ad978

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 211
Bruksnummer: 92
Seksjonsnummer: 88
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81104905

Tiltak 1: Installering av SD-anlegg

Det kan vurderes å installere et SD-anlegg (sentralt driftskontrollanlegg) som er tilpasset bygningens tekniske anlegg og kompleksitet. Dette vil øke tilgjengeligheten for den driftsansvarlige. Erfaringsmessig gir installasjon av SD-anlegg en netto energibesparelse på 2 % for de tilknyttede anlegg. Det må prioriteres tilstrekkelig brukeropplæring på SD-anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Termostat- og tidsstyring av el.varme

Det anbefales en utskiftning til nye ovner med elektronisk termostat og med automatikk for tidsstyring av temperaturen. Med dette vil man normalt kunne oppnå en energibesparelse på ca. 10 % av netto energibehov til oppvarming av tilhørende areal.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Varmepumpe

Det kan vurderes å installere en varmpumpe for å redusere byggets energiforbruk. En varmpumpe henter ut lavtemperaturover energi fra en varmekilde, f.eks. uteluft, for så å heve temperaturen til et nivå som gjør det mulig å utnytte energien til romoppvarming og evt. forvarming av tappevann. Her kan man utnytte eksisterende rørsystem fra fjernvarme.

Tiltak 4: Solavskjerming

Det bør vurderes å montere solavskjerming på vinduene for å minimere kjølebehovet. Utvendig solavskjerming i form av markiser, persiener eller solreflekterende film gir best effekt. For solavskjermingstiltak bør det ikke bare ses på energibesparelsen, men også tas hensyn til bedring av inn klimaet for byggets brukere.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Behovstyring av ventilasjon

Det kan være aktuelt å installere ur eller følere for automatisk start/stopp av ventilasjonsanlegget. Dette reduserer driftstiden og gir en betydelig energibesparelse. Det kan også installeres systemer som regulerer luftmengder etter behov, som forutsetter følere, spjeld og frekvensstyrte vifter. Luftmengder reguleres da i forhold til faktisk behov, i forhold til konsentrasjon av CO₂ i avtrekksluften, temperatur eller på annen måte.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Utskifting av vinduer/dører/porter

Gamle og dårlige isolerte vinduer/dører/porter skiftes ut med nye som er bedre isolerte. For nye vinduer og dører anbefales U-verdi < 1,2 W/m²K medregnet ramme og karm.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes samtidig for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Frognerveien 10
Postnummer: 0257
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bollignummer: H0201
Dato: 08.12.2023 8:40:00
Energimerkenummer: 8a8f3075-5f91-490a-99d1-3a5c0c0ad978

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 211
Bruksnummer: 92
Seksjonsnummer: 88
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81104905

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	KONTORBYGG
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	4
Bygningstype	KONTORER, ENKLE
Byggeår	1993

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	372 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	252 m ²
Oppvarmet BRA	1 930 m ²
Totalt BRA	1 930 m ²
Oppvarmet luftvolum	4 632 m ³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,95 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	64,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	3,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	75 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	75 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	7,00 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	76 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	40 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	12 h
Driftstid oppvarming	12 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	12 h
Driftstid utstyr	12 h
Driftstid varmtvann	12 h
Driftstid personer	12 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	8,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	8,00 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	11,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	11,00 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	1,60 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	4,00 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,38
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,10
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,80
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,59
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,41
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.12.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Newsec Project AS
Navn person	Ingvild Mysen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	27,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	18,6 kWh/år
Varmtvann	5,0 kWh/år
Vifter	19,9 kWh/år
Pumper	1,2 kWh/år
Belysning	25,1 kWh/år
Teknisk utstyr	34,5 kWh/år
Romkjøling	15,6 kWh/år
Ventilasjonskjøling	5,8 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	152,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	280 814 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	145,50 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	108 642 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	145,50 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	280 814 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	231 070 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	49 744 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	280 814 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	62,8 %
--------------------------------------	--------