



FROGNER KINO

En tradisjonsrik kinoperle

ADRESSE: Frognerveien 30B, 0264 Oslo
Gnr. 212 bnr. 346, snr. 2 og gnr. 212 bnr. 346
snr. 16 i Oslo kommune

PRISANTYDNING: Kr. 28 500 000,-
Fellesgjeld kr. 4 298 457,-
Omkostninger kr. 713 500,-
Totalpris: kr. 33 512 047,-

MEGLERE: Adv. Torolv Sundfør / Adv. Malin F. Østman
Tlf. 924 10 200 / 901 06 128
ts@sgb.no / mfo@sgb.no

ADRESSE

Frognerveien 30B, 0264 Oslo

MATRIKKE, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 212, bnr. 346, snr. 2 og gnr. 212 bnr. 346 snr. 16. Eierseksjon, næringslokale i Sameiet Frognerkompleks Eierseksjoner, org nr. 971 488 034.

TAKSTDOKUMENT

Utført av: Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 05.06.2024, rapportdato 14.08.2024. Markedsverdi: kr. 28 500 000,-. Takstdokumentet ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Frogner Kino Eiendom AS

BESKRIVELSE

Frogner Kino var Oslos første kommunale stumfilmkino. Den ble oppført og åpnet i 1926, som den første i det nystartede Oslo Kinomatografer. Gården i Frognerveien 30 ble byggemeldt i 1923 og arkitekt Kristen Rivertz tegnet både leiligheter, forretninger og innredet kinolokalet. Imidlertid ble oppdraget med å innrede kinoen overtatt av Lars Backer, og han tegnet om vestibyle og sal til en såkalt «atmosfærisk kino», der meningen var å gi publikum en illusjon av at man befant seg utendørs, ved Akropolis i det antikke Hellas.

Frogner kino er senere bygget om flere ganger; i 1945, 1956, 1965 (fasade) og på 1990-tallet. I 2004 ble kinoen lagt ned og solgt av Oslo kommune, og salen ble igjen bygget om. Kinosalen ble så regulert til spesialområde for bevaring i juni 2005. Vestibylen og gården er ført på byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg og anlegg.

Den er i dag gjenskapt tilbake til Lars Backers historiske interiør anno 1926, og åpnet dørene i oktober 2019 etter to år med oppussing til rundt 20 millioner kroner. Frogner Kino er nå en privateid liten bydelskino med visninger av ny og vintagefilm, konsertserier med filmmusikk og stumfilmvisninger med levende musikk.

Punchebollen kafé utgjør størsteparten av Frogner Kinos foajé.

BELIGGENHET

Områdene rundt Frogner er varierte og omfatter noen av de mest populære og eksklusive bydelene i Oslo. Øst for Frogner ligger Majorstuen, et livlig knutepunkt for handel, kollektivtransport og kultur. Majorstuen er kjent for Bogstadveien, en av Oslos mest populære handlegater, og Majorstuen stasjon, som er et viktig kollektivknutepunkt med både t-bane, trikk og bussforbindelser. Området har også et bredt utvalg av restauranter, kafeer og utelivstilbud.

Sørøst for Frogner ligger Uranienborg, et område som deler mye av sin historiske og arkitektoniske sjarm med Frogner. Uranienborg er preget av flotte bygårder fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tall, samt flere ambassader og konsulater. Uranienborgparken og

Uranienborg kirke er sentrale landemerker i dette rolige og elegante boligområdet.

Vest for Frogner finner man Bygdøy, en halvøy kjent for sine store grøntområder, strender og museer. Bygdøy er hjem til flere av Norges mest kjente kulturinstitusjoner, som Vikingskipshuset, Norsk Folkemuseum og Frammuseet. Området er også et populært utfartssted for friluftsliv og rekreasjon, med flere turstier og badeplasser. Sør for Frogner ligger Skillebekk, et mindre boligområde som strekker seg ned mot Oslofjorden. Området er preget av storslåtte bygårder og villaer, og har en nærhet til både sentrum og sjøen. Skillebekk har også flere små parker og et utvalg av hyggelige kafeer og butikker.

Øst for Skillebekk og sørøst for Frogner ligger Vika, et moderne og forretningsorientert område nær Oslo sentrum. Vika er kjent for sine høye kontorbygninger, luksushoteller og Aker Brygge, et populært shopping- og restaurantområde ved vannkanten. Vika fungerer som en bro mellom de mer tradisjonelle boligområdene og Oslos pulserende bykjerne.

Disse områdene rundt Frogner gir en god blanding av historiske bygårder, moderne fasiliteter, kulturelle tilbud og naturskjønne omgivelser, noe som gjør dem til attraktive steder å bo og besøke i Oslo.

Frogner kino, som ligger i Frogner-området i Oslo, er godt forbundet med resten av byen gjennom et omfattende nettverk av offentlig transport. Området er betjent av flere trikkelinjer, inkludert linjene 12 (Majorstuen-Kjelsås) og 13 (Bekkestua-Lilleaker-Grefsen), med holdeplasser som Frogner plass og Elisenberg kun noen minutters gange fra kinoen. Disse trikkelinjene gir enkel tilgang til andre deler av Oslo, inkludert sentrum.

Det finnes også flere bussruter som går gjennom eller i nærheten av Frogner. Busslinjer som 20 (Skøyen-Galgeberg), 30 (Bygdøy-Nydalen) og 31 (Fornebu-Tonsenhagen) har stoppesteder i nærheten av Frogner kino. Disse bussrutene forbinder området med viktige knutepunkter som Oslo S, Majorstuen, og andre sentrale områder i Oslo.

Den nærmeste T-banestasjonen til Frogner kino er Majorstuen stasjon, som ligger omtrent 15 minutters gange unna. Majorstuen er et sentralt knutepunkt for flere T-banelinjer (1, 2, 3, 4, 5), som gir rask og effektiv transport til forskjellige deler av byen og omkringliggende områder.

Frogner er et sykkelvennlig område med flere dedikerte sykkelstier som gjør det enkelt å komme seg til og fra Frogner kino med sykkel. For de som foretrekker å gå, er området rundt kinoen både trygt og attraktivt, med brede fortau og mange grønne områder. Det finnes også flere bysykkelstasjoner i nærheten av Frogner kino, noe som gjør det enkelt for både innbyggere og besøkende å leie sykler for kortere turer, spesielt i de varmere månedene.

Den gode tilgjengeligheten til ulike former for offentlig transport gjør det enkelt og praktisk å besøke Frogner kino, enten man kommer fra nærområdet eller fra andre deler av Oslo.

ADKOMST

Adkomst fra offentlig vei eller gate. Lokalet ligger på gateplan.

TOMTEAREAL

2 337,3 m²

AREAL

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	46	41	Scenekjeller, passasje, orkestergrav
1. etasje	560	530	Scene, kinosal, vestibyle, konditori, kjøkken, wc, bilettluke, bakrom/utgang
2. etasje	49	44	Gang, bad, kjøkken, peronalrom, maskinrom.
Sum bvanina:	655	615	

Arealet er omtrentlig og er oppmålt fra tegning med enkelte kontrollmål på stedet. Bruttoarealet fremkommer ved en skjønnsmessig vurdering av veggkonstruksjonen. Teknisk anlegg tilhørende seksjonen er montert i kjeller. Det er fremvist salgsprospekt utarbeidet av Privatmegleren oppgitt BTA på 723 m², arealrapport er ikke fremlagt takstingeniør.

LEIEFORHOLD

Det er ingen aktive leieavtaler per i dag.

LEASINGAVTALE

Det er inngått avtale med Ikano Bank vedr. leasing av diverse kinoutstyr. Overdragelse/kjøp av leasingavtalen kan være en mulighet, men dette må Ikano Bank vurdere.

Leasingavtalen vedlegges salgsprospektet. Interessenter kan kontakte medhjelper for ytterligere informasjon.

EIENDOMMENS HISTORIE

Frogner Kino åpnet for første gang i 1926, i et bygg med leiligheter og forretninger tegnet av Kristen Rivertz. Kinointeriøret er tegnet av arkitekt Lars Backer og utsmykket av Per Krohg og Axel Revold. Stilen i den opprinnelige kinoen var nyklassisisme. Kinoen var en såkalt atmosfærisk kino der man skulle skape en stemning av å sitte ute om natten under stjernehimmelen, omringet av en severdighet. I tilsvarende kinoer så man for eksempel Pyramidene eller en japansk hage, og på Frogner var man omgitt av Akropolis. Motivet er malt på sceneveggen, der ruinene rammer inn store, hvite skyer.

Kinoen sto brakk i flere år da nåværende eier kjøpte den i 2017. Kinoen ble nyåpnet 24. oktober 2019 etter omfattende renovering.

SELGERS FORORD

Jeg kjøpte Frogner Kino for å redde en fint gammelt filmteater. Etter vi hadde skrelt vekk 90 års lag med "forbedringer" fant vi Lars Backers originale innredning i veldig trist forfatning. Men så vakkert! Vi klarte å skaffe originaltegninger fra Arkitekturmuseet og med Byantikvarens velsignelse gikk vi løs på oppgaven. Jeg hadde et mål: å sette kinoen tilbake til nøyaktig original tilstand slik den så ut på åpningsaften 1926. Etter 5 års intens arbeid har vi fått det til og kinoen fremstår som den gjorde i stumfilmens glansdager.

Mottagelsen har vært upåklagelig og vi har rukket å bli et populært og kjærkomment mål fra hele byen og Frogner især.

Jeg har vært veldig nøye med å skjule alt teknisk utstyr, slik at stemningen og atmosfæren virker helt ekte 1920-talls. Men teknikken er fullstendig "state of the art", vi kan vise moderne

filmer med laser projektor og vi kan vise klassikerne på ekte 35mm film. Brannsikkerheten, ventilasjon, nettilkobling, alt er helt nytt og tilfredsstillende Tech17 og alle krav til sikkerhet og teknikk.

Mitt ønske er at Frogner Kino skal leve i 100 år til som kino, med et tilbud til byens borgere og særlig barn og familier. Vi viser klassiske norske og internasjonale filmer samt moderne og kurante filmer. I tillegg er lokalene godt egnet for eventer, kick offs, foredrag og konserter, som vi har avholdt med stor suksess. Vi vokser for hver dag og potensialet er langt fra oppnådd. Frogner Kino Drift AS går bra, vi er godt besøkt og kommer i all sannsynlighet til å gå med et lite pluss i 2023 og fremover, men det har aldri vært målsetning om å gå med et stort overskudd. Vi er tross alt en kulturinstitusjon og det er begrenset hvor mye kan tjene på slik. Men vi er godt likt av mange og vi opplever at penger sitter løst når vi søker om støtte, og vi har fått mer eller mindre alle våre søknader innvilget fra de forskjellige kulturinstitusjoner hvor vi har henvendt oss til. Jeg blir gjerne med videre som rådgiver og støttespiller om ønskelig!

Jeg håper at en fremtidig eier av Frogner Kino er villig og innstilt på å la driften fortsette i sin nåværende form, til glede for Oslos innbyggere.

BESKRIVELSE AV KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Bygning generelt- utvendig

Grunnmur i mur. Bærende konstruksjoner i mur. Pussede fasader. Vinduer med rammer og karmen i tre. Buet tak tekket med papp, saltak tekket med takstein.

Bygning generelt – innvendig

Interiøret i Frogner Kino er urformet for å gi besøkende en intim og elegant kinoopplevelse. Det omfatter typiske elementer fra perioden, som tunge tepper, klassiske sitteplasser og utsmykket tak. Hovedsalen har en takhøyde på ca. 6-7 meter.

Det er av eier opplyst at kinosalen har 256 sitteplasser og at kapasiteten i konditoriet med vestibylen er 60 plasser.

Teknisk anlegg

Hvit sanitærutstyr.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Brannvarslingsanlegg.

Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg ifølge opplysninger gitt av eier.

INNTEKTER/KOSTNADER

Takstmann har i takst stipulert leieinntektene til totalt kr 3 275 000 per år. Videre estimerer han et inntektsoverskudd på kr 1 911 426. Det er lagt inn 5 % ledighet. Felleskostnadene var på taksttidspunktet kr 1 080 204 per år for snr. 2 og kr 19 620 for snr. 16. For kapitalisert verdi, kontantstrømsanalyse etc, se vedlagte takst.

Fra takstdokumentet inntas følgende:

Inntekter						
Arealtype			Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Forretningslokale	655	5 527	3 620 311	655	5 000	3 275 000
Sum	655		3 620 311	655		3 275 000

Inntektsoverskudd						
Inntekter (overført)						3 275 000
Tap ved ledighet, 5%						163 750
Normale eierkostnader, årlig						
Felleskostnader sameie for snr 2				1 080 204		
Felleskostnader sameie for snr 16				19 620		
Administrasjonskostnader				100 000		1 199 824
Eiendommens inntektsoverskudd						1 911 426

REHABILITERING

Det ifølge mottatte opplysninger vedtatt skifte av dører og vinduer. Det er usikkert hvordan dette skal finansieres.

PARKERING

Parkering i gate i henhold til gjeldende bestemmelser.

FYRING/OPPVARMING

Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg ifølge opplysninger gitt av eier.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter for snr. 2 er totalt kr 90 017 pr. måned. Utgiftene dekker forretningslokale kr 60 749 og kapitalkostnader kr 29 268.

Fellesutgifter for snr. 16 er kr totalt 1 634 pr. måned. Utgiftene dekker strøm/varmtvann kr 69, forretningslokale kr 1 057 og lånekostnader kr 508.

Det tas forbehold om endringer.

FELLES FORMUE

For snr. 2 utgjør andel av felles formue kr. 582 994 pr. 31.12.2023.

For snr. 16 utgjør andel av felles formue kr. 10 139 pr. 31.12.2023.

FELLESGJELD

For snr. 2 utgjør andel av fellesgjeld kr. 4 225 000 pr. 01.06.2024.

For snr. 16 utgjør andel av fellesgjeld kr. 73 457 pr. 01.06.2024.

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

I henhold til opplysninger fra forretningsfører har sameiet følgende lån:

- Lån OBOS: restsaldo: kr 21 101 602, restløpetid: 26 år, antall terminer: 12, flytende rente på 6,95 % per 15.08.2024.

Andel fellesgjeld for snr. 2 utgjør kr 4 225 000 per 15.08.2024.

Andel fellesgjeld for snr. 16 utgjør kr 74 000 per 15.08.2024.

Det tas forbehold om endringer.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

SEKSJONER I SAMEIET FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Eiendommen består av to næringsseksjoner i Sameiet Frognerkompleks Eierseksjoner, org nr. 971 488 034. Sameiet er et kombinert sameie som består av 54 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner.

Seksjon 2 har sameiebrøk 230/1152.

Seksjon 16 har sameiebrøk 4/1152

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte husordensregler, vedtekter, regnskap, årsberetning og protokoll fra sameiet. Det er mulig å kontakte styret ved styreleder ved spørsmål.

REGULERING

I henhold til reguleringsplan S-4152 vedtatt 14.06.2005 er eiendommen regulert til:

- Byggeområde for bolig og allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale, bevertning m.m.) og
- Spesialområde bevaring - allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale m.m.)

Kino, teater, konsertlokale og bevertning m.m. skal ligge i 1. etasje. Alle meldings- og søknadspliktige tiltak som gjelder kinolokalet, skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

Bakbygningen med kinosal er regulert til spesialområde bevaring allmennyttig formål, registrert som ORANSJE på byantikvaren sin gule liste, og vernet etter Plan- og bygningsloven. Det vil være et begrenset handlerom for hva eieren kan påregne at kommunen tillater av endringer på eiendommen. Det er regulert både i tinglyst erklæring og reguleringsplan at byantikvaren skal uttale seg før eventuelle endringer på eiendommen. Resten av eiendommen er registrert på byantikvarens sin gule liste som GUL. Bevaringsreguleringen fremgår også av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart

T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Eiendommen er også omfattet av S-2255 og S-1732. Begge disse reguleringsplanene er helt eller delvis opphevet og erstattes av ny kommuneplan Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015. Formålet byggeområde for bolig i reguleringsbestemmelsene er opphevet iht. ny kommuneplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 500, samt registrering av pantedokumenter à kr 500,-.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 28 500 000,-.

Prisantydning	Kr.	28 500 000	,-
Andel fellesgjeld	Kr.	4 298 547	,-
Dokumentavgift	Kr.	712 500	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	500	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	500	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	33 512 047	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest for tilbakeføring av Frogner Kino til opprinnelig stand datert 17.03.2020.

Det foreligger ferdigattest for tilbakeføring av inngangsparti og publikumsarealer datert 27.03.2020.

FORMUESVERDI

Medhjelper har forespurt formuesverdien på eiendommen. Ettersom seksjonen er næringseiendom, opplyser Skatteetaten at det ikke er mulig å få oppgitt dette.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten for snr. 2 var kr 28 807 i 2023. For 2024 er eiendomsskatten for seksjonen beregnet til kr 35 529.

Eiendomsskatten for snr. 16 var kr 743 i 2023. For 2024 er eiendomsskatten for seksjonen beregnet til kr 916.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

FORSIKRING

Sameiet er forsikret i Gjensidige, med polisenummer 82900428 Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte seksjonseier.

HEFTELSE

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

- 1927/921014-1/105 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 08.09.1927

Overført fra: 0301-212/346

Gjelder denne registerenheten med flere

I anledning at bygningsrådet har gitt dispensasjon for vinduer mot fasade erklærte daværende eier for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til å fjerne eller forandre det byggede når det forlanges. Erklæringen kan ikke slettes uten kommunen sitt samtykke. Dokumentet er av eldre dato og fremstår noe utydelig. Megler har ikke kunnet kontrollere hele innholdet. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven og alle interessenter må gjøre seg kjent med dette.

- 1930/902349-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 24.04.1930

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: 0301-212/346

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen gjelder felles brannvegg mellom denne eiendommen og naboeiendommen Fredrik Stanges gate 4. Erklæringen gjelder for den til enhver tid eier av eiendommen og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dokumentet er av eldre dato og fremstår noe utydelig. Megler har ikke kunnet kontrollere hele innholdet. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven og alle interessenter må gjøre seg kjent med dette.

- 1986/10581-3/105 Erklæring/avtale tinglyst 13.02.1986

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 30,000

MED PRIORITET ETTER 80% AV SEKSJONENS LÅNETAKST

TIL ENHVER TID

Gjelder denne registerenheten med flere

Sameiet har tinglyst pant i begge seksjoner som sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor Sameiet.

- 1986/10581-4/105 Best. om adkomstrett tinglyst 13.02.1986

Rettighetshaver Sameierne.

I den tinglyste seksjoneringen står det at sameierne skal ha adgang til passasje gjennom seksjon 2 mellom dørene merket "A" og "B" på tegning som anvist i dokumentet.

- 2004/43975-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 28.06.2004

Byantikvaren skal konsulteres ved endringer i kinosalen.

"Eier av eiendommen og enhver fremtidig eier av eiendommen skal ovenfor Oslo Kommune være forpliktet til på forhånd å konsultere Byantikvaren ved eventuelle endringer i kinosalen."

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

ERVERVERS BEGRENSNING

Det opplyses om at ingen kan direkte eller indirekte eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Lov om eierseksjoner § 23.

VEI, VANN OG AVLØP

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelferforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV LOKALET, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at lokalet overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til

konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst

Plantegning

Grunnbokutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

Ferdigattest

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdsloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdsloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-11400

Til advokat Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, e-post: ts@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Frognerveien 30B, 0264 Oslo. Snr. 2 og 16 i Sameiet Frognerkompleks Eierseksjoner i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:

Fnr/org.nr:

Fnr./org.nr.:

Adresse:

Adresse:

Postnr/sted:

Postnr/sted:

Mobil:

Mobil:

E-post:

E-post:

Signatur:

Signatur:



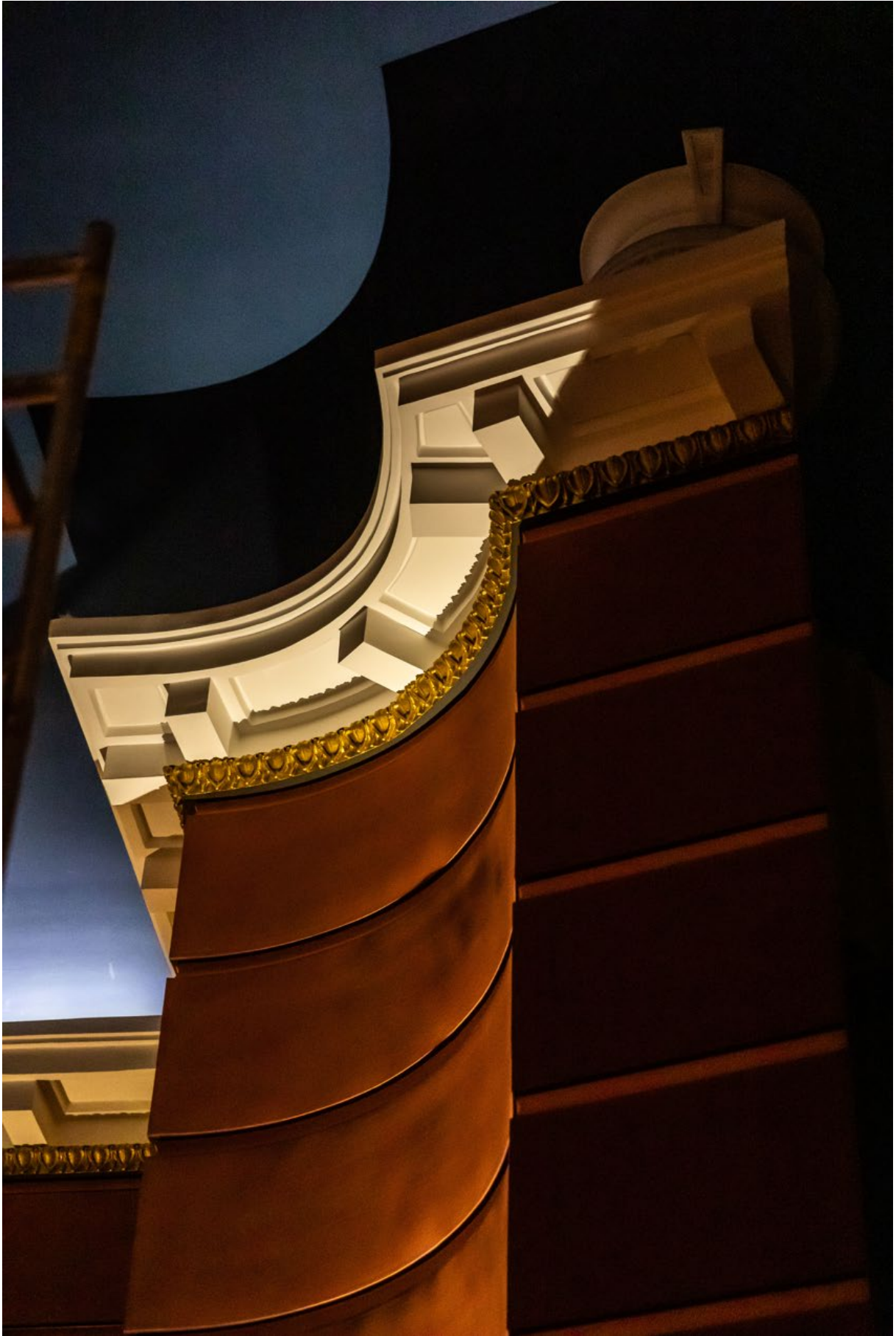






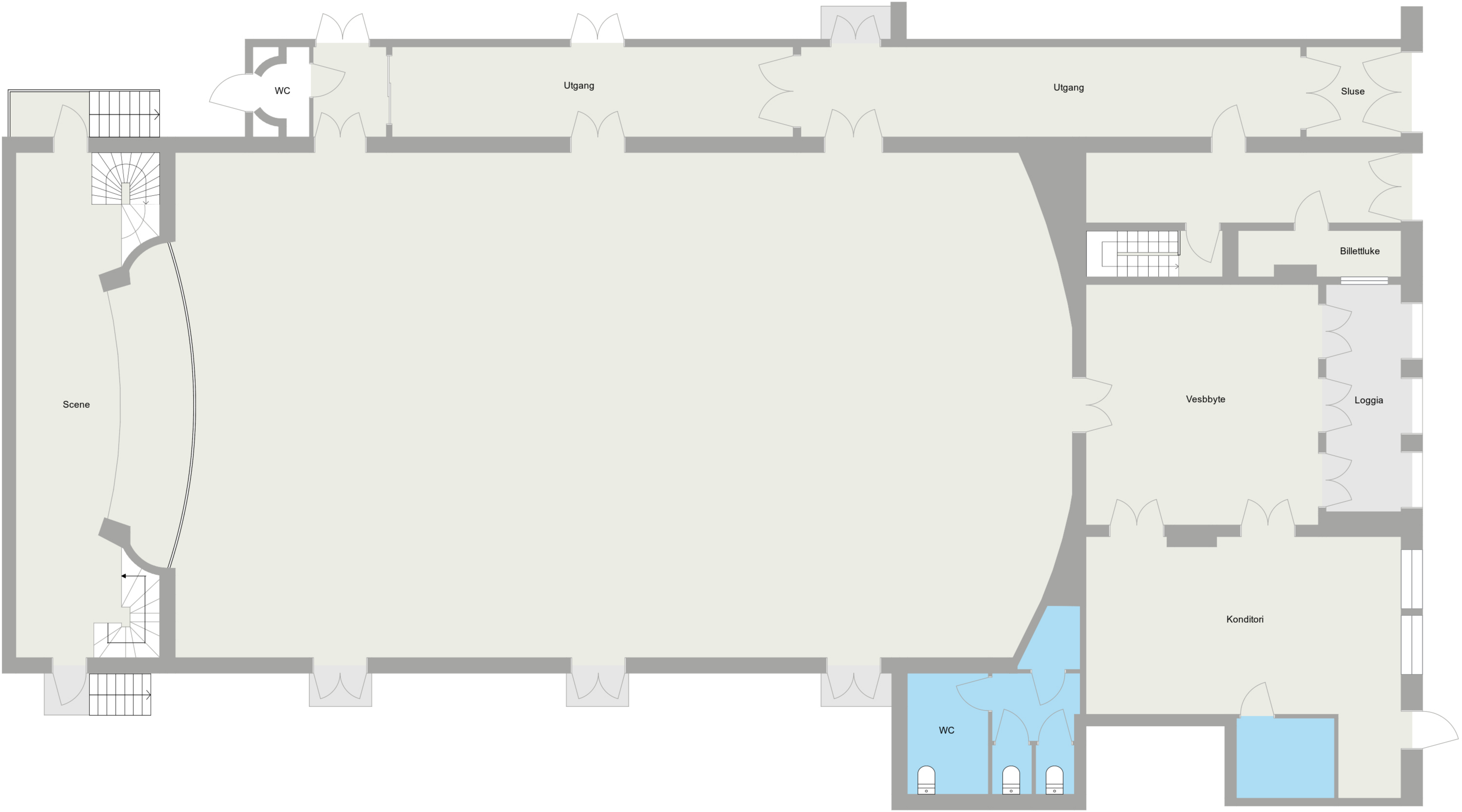












WC

Utgang

Utgang

Sluse

Scene

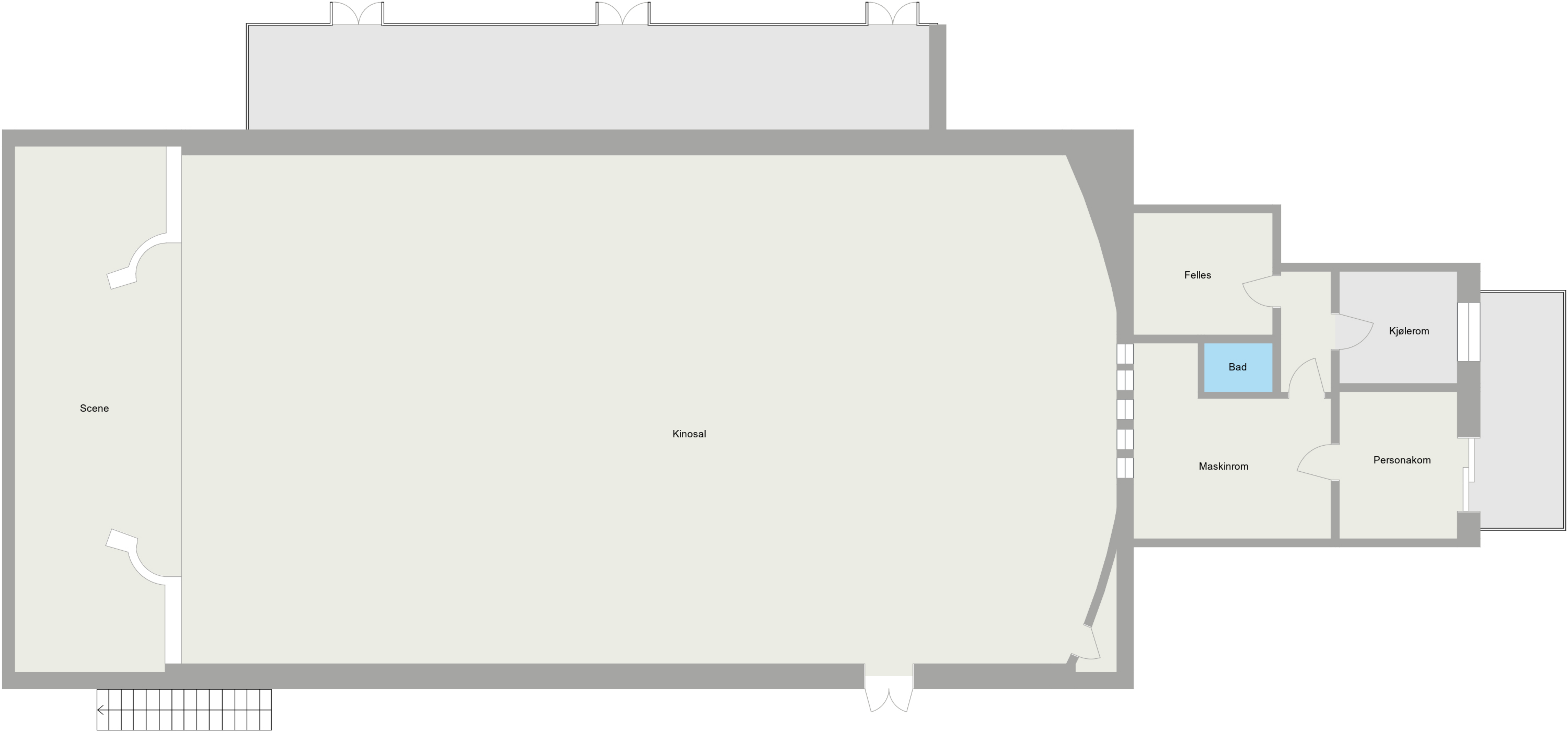
Billettluke

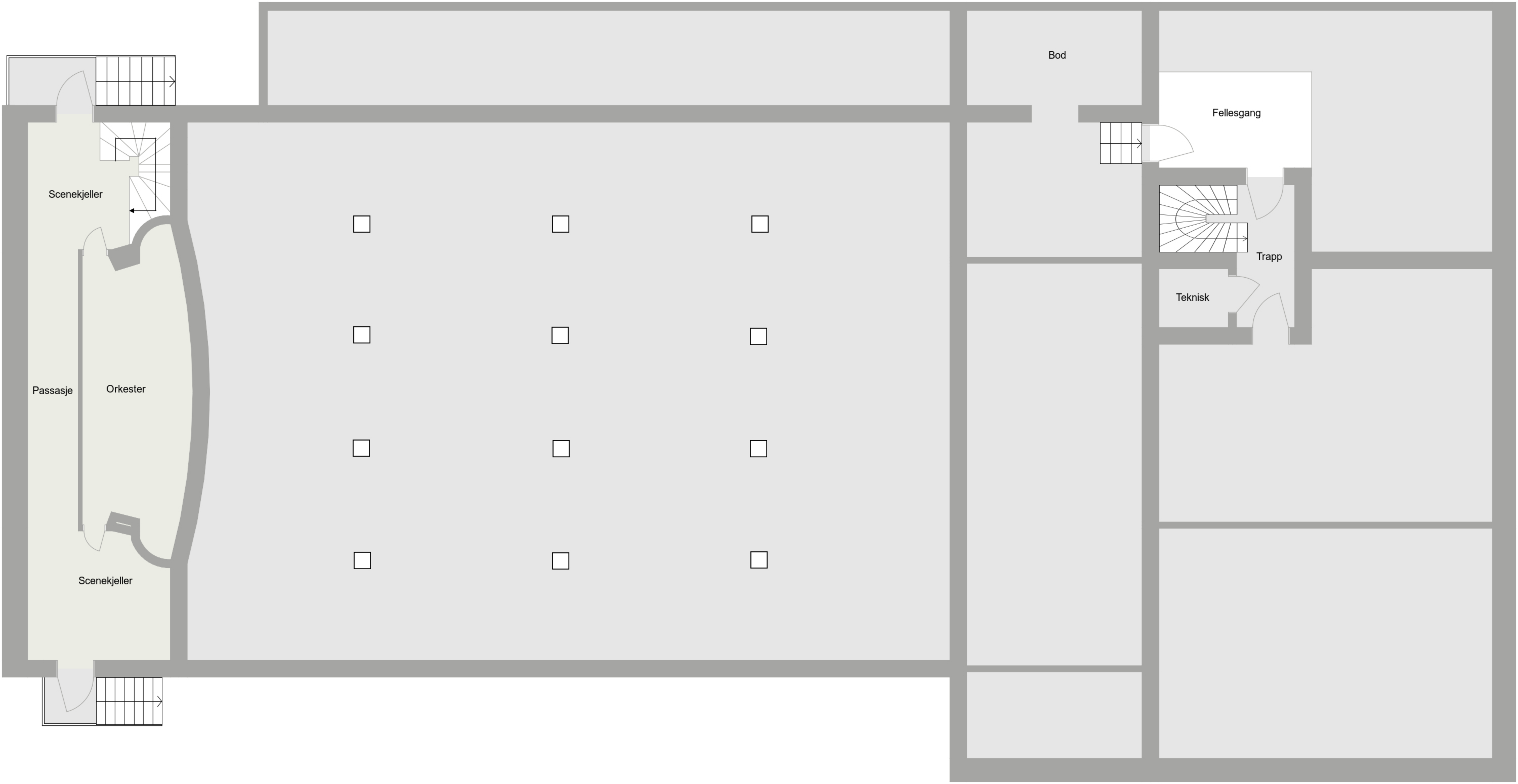
Loggia

Vesbbyte

Konditori

WC





TAKSTDOKUMENT

Frognerveien 30B, 0264 OSLO

Gnr 212: Bnr 346 (snr: 16), bnr 346 (snr: 2)
0301 OSLO KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
**Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert
takstmann**

Telefon: 920 34 476
E-post: tom@bnanalyse.no
Rolle: Uavhengig takstmann

BNA
B N A n a l y s e

AUTORISERT FORETAK
BNAlyse AS
Pb. 127, 1411 KOLBOTN
Telefon: 920 34 476
Organisasjonsnr: 923 191 003

Dato befaring: 05.06.2024
Utskriftsdato: 14.08.2024
Dato verdisetting: 25.06.2024
Oppdrag nr: 20231230



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	5
3.1 Informasjon fra kunden	5
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1 Eiendomsinformasjon	7
3.3.2 Matrikkeldata	8
3.3.3 Beskrivelse av tomt	9
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	9
3.3.5 Andre forhold	10
3.4 Bygninger på eiendommen	11
3.4.1 Forretningsbygning	11
4 Verdigrunnlag	12
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	13
4.3 Inntekter/kostnader	13
5 Verdisetting	14
5.1 Tomteverdi	14
5.2 Teknisk verdi	14
5.3 Nettokapitalisering	14
5.4 Kontantstrømsanalyse	15
5.5 Følsomhetsanalyse	18

Vedlegg:

Risikorapport

2 Sammen drag

Konklusjon/ markeds vurdering:

Frogner Kino kombinerer historie med moderne funksjonalitet. Den utførte moderniseringene i 2019 har sørget for at kinoen har god standard.

Med sin sentrale beliggenhet i et av Oslos mest ettertraktede områder, ansees eiendommen å være attraktiv.

Kunde:

Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO. Tlf. 22 54 20 90

Formål med taksten:

Rekvirenten har bedt om å få vurdert næringslokalets markedsverdi slik det fremsto på befaringstidspunktet.

Egne forutsetninger:

Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt/vurdert for takstmannen, med mindre det er angitt.

Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse gjennom Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være fullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder.

Verditaksten er utført iht. NTs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Alle arealer er hentet fra tegninger.

Reisetider og avstander er hentet fra Google maps.

Utleiepriser er basert på snittpriser for sammenlignbare områder og normalt gjennomsnittlig ledighet.

Oppdraget er et tvangssalg og selgerinformasjon er begrenset.

Verdi:

Kr. 28 500 000

Matrikkel: Gnr 212: Bnr 346 (snr: 16), bnr 346 (snr: 2)
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Frognerveien 30B, 0264 OSLO

BNAlyse AS
Pb. 127, 1411 KOLBOTN



Dato verdisetting: 25.06.2024

Takstingeniør: **Tom Gunnar Olsen Tlf.: 920 34 476**

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

KOLBOTN, 14.08.2024

Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann
Daglig leder/Takstmann MNT/Partner
Telefon: 920 34 476

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Brukstillat./ferdigatt.	17.03.2020	Ferdigattest	Innhentet	
Tegninger	06.12.2017		Innhentet	
Risikorapport	24.06.2024	Propcloud	Innhentet	
Grunnbokutskrift	24.06.2024	Ubekreftet	Innhentet	
Norsk prisbok	24.06.2024			
Tigerkart	24.06.2024			
Forretningsfører	05.06.2024		Innhentet	
Norges Eiendommer	24.06.2024		Innhentet	
Teknisk etat	24.06.2024		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Frogner Kino var Oslos første kommunale stumfilmkino. Den ble oppført og åpnet i 1926, som den første i det nystartede Oslo Kinomatografer. Gården i Frognerveien 30 ble byggemeldt i 1923 og arkitekt Kristen Rivertz tegnet både leiligheter, forretninger og innredet kinolokalet. Imidlertid ble oppdraget med å innrede kinoen overtatt av Lars Backer, og han tegnet om vestibyle og sal til en såkalt «atmosfærisk kino», der meningen var å gi publikum en illusjon av at man befant seg utendørs, ved Akropolis i det antikke Hellas. Frogner kino er senere bygget om flere ganger; i 1945, 1956, 1965 (fasade) og på 1990-tallet. I 2004 ble kinoen lagt ned og solgt av Oslo kommune, og salen ble igjen bygget om. Kinosalen ble så regulert til spesialområde for bevaring i juni 2005. Vestibylen og gården er ført på byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg og anlegg. Den er i dag gjenskapt tilbake til Lars Backers historiske interiør anno 1926, og åpnet dørene i oktober 2019 etter to år med oppussing til rundt 20 millioner kroner. Frogner Kino er nå en privateid liten bydelskino med visninger av ny og vintagefilm, konsertserier med filmmusikk og stumfilmvisninger med levende musikk. Punchebollen kafé Punchebollen kafé utgjør størsteparten av Frogner Kinos foajé.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Verdigrunnlaget skal fastsettes med bakgrunn i eiendommens objektive salgsverdi, dvs. eiendommen antatte markedsverdi i et fritt marked. Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdigrundlagsstandards (IVSC, RICS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.
Kunde:	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO. Tlf. 22 54 20 90
Formålet med oppdraget	Formålet med oppdraget er å få vurdert næringslokalets markedsverdi slik det fremsto på befaringstidspunktet.
Standarder som legges til grunn	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940.

Takstmannens status og erfaring

BNAnalyse AS er et konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlige sektor i Oslo og Viken.

Undertegnede har utdanning fra BI i tillegg til utdannelsen som bygningsingeniør. Tom G. Olsen har mange års erfaring med å bistå i forbindelse med byggelånsoppfølging, stripeavståelser, tilstandsvurdering, verdifastsettelse av utviklingseiendommer og større bolig- og næringseiendommer.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 05.06.2024

Torolv Sundfør.

Malin Fritzøe Østman.

Jan Vardøen.

Befaringsdato: 05.06.2024

Tom Gunnar Olsen. Daglig leder/Takstmann MNT/Partner. Tlf. 920 34 476

Unntakelser ved inspeksjon

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Vann	Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering	S-4152 Flate: Bolig/offentlig Linje: Grense for bebyggelse Flate: Spesialområde bevaring allmennyttig Saken gjelder Del av Frognerveien 30. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for del av grn.212 bnr.346. Sakstype Eldre reguleringsplan Vedtaksdato 2005-06-14 Vedtatt/behandlet av Plan- og bygningsetaten Lovverk PBL 1985 S-2255 Flate: Bolig m.tilh. anlegg Saken gjelder Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Sakstype Eldre reguleringsplan Vedtaksdato 1977-07-28 Vedtatt/behandlet av Miljøverndepartementet Lovverk BL 1965 Høydereferanse OSLO LOKAL Vertikalnivå På bakkenivå Merknader Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best. S-1732

Flate: Veigrunn i tunnel

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

Sakstype
Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato
1972-01-03

Vedtatt/behandlet av
Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk
BL 1965

Høydereferanse
OSLO LOKAL

Vertikalnivå

På bakkenivå

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

Annen informasjon

Det er vedtatt skifte av dører og vinduer i følge opplysninger gitt i brev fra forr.fører datert
05.06.2024. Det er videre i brevet opplyst at det er usikkert hvordan dette skal finansieres. Se
også årsmøte for sameiet for 2024.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 212 Bnr: 346 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 337,3 m ² Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Eiendomsverdi
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 230/1152
Sameiets navn:	Frognerkompleks Eierseksjoner
Organisasjonsnr.:	971488034
Forretningsfører:	OBOS eiendomsforvaltning AS
Andel formue:	582 994 Dato: 31.12.2023
Andel fellesgjeld:	4 225 000 Dato: 01.06.2024
Hjemmelshaver:	Frogner Kino Eiendom AS
Adresse:	Frognerveien 30B, 0264 OSLO
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 212 Bnr: 346 Seksjon: 16
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 4/1152
Sameiets navn:	Frognerkompleks Eierseksjoner
Organisasjonsnr.:	971488034
Forretningsfører:	OBOS eiendomsforvaltning AS
Andel formue:	10 139 Dato: 31.12.2024
Andel fellesgjeld:	73 457 Dato: 01.06.2024
Hjemmelshaver:	Frogner Kino Eiendom AS
Adresse:	Frognerveien 30B, 0264 OSLO

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen er bebygd med kvartalsmessig bebyggelse i 5 etasjer + kjeller og loft. det er forretningslokaler i byggets 1. etg.
Tomtens beskaffenhet	Eiendommen er dels flat og dels terrassert med fast dekke og beplantning i bakgården.
Grunnforhold og fundamentering	Såle på ukjent grunn for meg.
Miljø og forurensning	Eiendommen ligger i følge kartverk i Pbe i aktsomhetssone for forurenset grunn.
Utbyggingspotensiale	Eventuell utbyggingspotensiale er ikke vurdert av undertegnede.
Spesielle forhold	Fra reguleringsbestemmelsene S-4152 spesial område for bevaring refereres: "REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV FROGNERVEIEN 30, S-4152 Gnr. 212 bnr. 346 § 1. Avgrensning Det regulerede området er vist på plankart merket PSK-200409470, datert 07.03.2005. § 2. Formål Området reguleres til: - - Byggeområde for bolig og allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale, bevertning m.m.) Spesialområde bevaring allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale m.m.) § 3. Byggeområde for bolig og allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale, bevertning m.m.) Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrænse og byggelinje og innenfor byggehøyder vist på plankartet. Kino, teater, konsertlokale og bevertning m.m. skal ligge i 1. etasje. Alle meldings- og søknadspliktige tiltak som gjelder kinolokalet skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak. Det tillates ikke boliger i 1. etasje. Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket. § 4. Spesialområde bevaring allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale m.m.) Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak."

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Frogner i Oslo har en rik historie med utbygging som strekker seg over flere perioder. Området var opprinnelig landbruksjord og tilhørte Frogner Hovedgård, en herregård med store jordeiendommer på 1700-tallet. I midten av 1800-tallet begynte de første større utbyggingene. Frogner Hovedgård ble i 1849 solgt til kommunen og senere omgjort til en offentlig park, kjent som Frognerparken. Dette la grunnlaget for videre urbanisering. I perioden 1870-1900 markerte begynnelsen av en mer systematisk utbygging. Oslo, som da het Kristiania, opplevde en betydelig befolkningsvekst, og dette førte til utbygging av boligområder for å møte den økende etterspørselen etter boliger. Tidlig på 1900-tallet gjennomgikk Frogner en intensiv utbygging med mange nye boliger, spesielt leiegårder i mur. Området utviklet seg til å bli et attraktivt boligstrøk for middelklassen. I tillegg ble det oppført flere monumentale bygninger, som bidro til områdets arkitektoniske preg. Etter andre verdenskrig fortsatte utbyggingen i en noe mer moderat skala, med fokus på modernisering og oppgradering av eksisterende bygninger. I dag er Frogner kjent for sine velbevarte bygårder fra tidlig 1900-tall, store villaer og grønne parker, og er et av de mest attraktive og eksklusive boligområdene i Oslo. (Sammendraget er laget av Ki og kvalitetsikret av takstmannen)
Områdene rundt	Områdene rundt Frogner er varierte og omfatter noen av de mest populære og eksklusive bydelene i Oslo. Øst for Frogner ligger Majorstuen, et livlig knutepunkt for handel, kollektivtransport og kultur. Majorstuen er kjent for Bogstadveien, en av Oslos mest populære handlegater, og Majorstuen stasjon, som er et viktig kollektivknutepunkt med både t-bane, trikk og bussforbindelser. Området har også et bredt utvalg av restauranter, kafeer og utelivstilbud. Sørøst for Frogner ligger Uranienborg, et område som deler mye av sin historiske og arkitektoniske sjarm med Frogner. Uranienborg er preget av flotte bygårder fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tall, samt flere ambassader og konsulater. Uranienborgparken og Uranienborg kirke er sentrale landemerker i dette rolige og elegante boligområdet. Vest for Frogner finner man Bygdøy, en halvøy kjent for sine store grøntområder, strender og

museer. Bygdøy er hjem til flere av Norges mest kjente kulturinstitusjoner, som Vikingskipshuset, Norsk Folkemuseum og Frammuseet. Området er også et populært utfartssted for friluftsliv og rekreasjon, med flere turstier og badeplasser.

Sør for Frogner ligger Skillebekk, et mindre boligområde som strekker seg ned mot Oslofjorden. Området er preget av storslåtte bygårder og villaer, og har en nærhet til både sentrum og sjøen. Skillebekk har også flere små parker og et utvalg av hyggelige kafeer og butikker.

Øst for Skillebekk og sørøst for Frogner ligger Vika, et moderne og forretningsorientert område nær Oslo sentrum. Vika er kjent for sine høye kontorbygninger, luksushoteller og Aker Brygge, et populært shopping- og restaurantområde ved vannkanten. Vika fungerer som en bro mellom de mer tradisjonelle boligområdene og Oslos pulserende bykjerne.

Disse områdene rundt Frogner gir en god blanding av historiske bygårder, moderne fasiliteter, kulturelle tilbud og naturskjønne omgivelser, noe som gjør dem til attraktive steder å bo og besøke i Oslo. (Sammendraget er laget av Ki og kvalitetsikret av takstmannen)

Transport og kommunikasjon

Frogner kino, som ligger i Frogner-området i Oslo, er godt forbundet med resten av byen gjennom et omfattende nettverk av offentlig transport. Området er betjent av flere trikkelinjer, inkludert linjene 12 (Majorstuen-Kjelsås) og 13 (Bekkestua-Lilleaker-Grefsen), med holdeplasser som Frogner plass og Elisenberg kun noen minutters gange fra kinoen. Disse trikkelinjene gir enkel tilgang til andre deler av Oslo, inkludert sentrum.

Det finnes også flere bussruter som går gjennom eller i nærheten av Frogner. Busslinjer som 20 (Skøyen-Galgeberg), 30 (Bygdøy-Nydalen) og 31 (Fornebu-Tonsenhagen) har stoppesteder i nærheten av Frogner kino. Disse bussrutene forbinder området med viktige knutepunkter som Oslo S, Majorstuen, og andre sentrale områder i Oslo.

Den nærmeste T-banestasjonen til Frogner kino er Majorstuen stasjon, som ligger omtrent 15 minutters gange unna. Majorstuen er et sentralt knutepunkt for flere T-banelinjer (1, 2, 3, 4, 5), som gir rask og effektiv transport til forskjellige deler av byen og omkringliggende områder.

Frogner er et sykkelvennlig område med flere dedikerte sykkelstier som gjør det enkelt å komme seg til og fra Frogner kino med sykkel. For de som foretrekker å gå, er området rundt kinoen både trygt og attraktivt, med brede fortau og mange grønne områder. Det finnes også flere bysykkelstasjoner i nærheten av Frogner kino, noe som gjør det enkelt for både innbyggere og besøkende å leie sykler for kortere turer, spesielt i de varmere månedene.

Den gode tilgjengeligheten til ulike former for offentlig transport gjør det enkelt og praktisk å besøke Frogner kino, enten man kommer fra nærområdet eller fra andre deler av Oslo. (Sammendraget er laget av Ki og kvalitetsikret av takstmannen)

Parkering

Parkering i gate i henhold til gjeldende bestemmelser

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:

Selskap: Gjensidige forsikring. Avtalenr: 82900428.
Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forretningsbygning

Bygningsdata:

Byggeår: 1926 Kilde: I følge oppgitte opplysninger fra eier.

Ombygging: År: 2019 Tilbakeføring av lokalet

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	46	41	Scenekjeller, passasje, orkestergrav
1. etasje	560	530	Scene, kiniosal, vestibyle, konditori, kjøkken, wc, bilettluke, bakrom/utgang
2. etasje	49	44	Gang, bad, kjøkken, peronalrom, maskinrom.
Sum bygning:	655	615	

Kommentar areal

Arealet er omtrentlig og er oppmålt fra tegning med enkelte kontrollmål på stedet. Bruttoarealet fremkommer ved en skjønnsmessig vurdering av veggkonstruksjonen. Teknisk anlegg tilhørende seksjonen er montert i kjeller. Det er i fremvist salgsprospekt utarbeidet av Privatmegleren oppgitt BTA å 723 kvm, arealrapport er ikke fremlagt for meg.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt - utvendig

Grunnmur i mur.
Bærende konstruksjon i mur.
Pussede fasader
Vinduer med rammer og karmen i tre.
Buet tak tekket med papp, saltak tekket med takstein

Bygning generelt - innvendig

Interiøret i Frogner Kino er utformet for å gi besøkende en intim og elegant kinoopplevelse. Det omfatter typiske elementer fra perioden, som tunge tepper, klassiske sitteplasser og utsmykket tak. Hovedsalen har en takhøyde på ca 6 - 7 meter.

Det er av eier opplyst at kinosalen har 256 sitteplasser og at kapasiteten i konditoriet med vestibylen er 60 plasser.

Teknisk anlegg

Hvit sanitærutstyr.
Balansert ventilasjonsanlegg
Brannvarslingsanlegg.
Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg i følge opplysninger gitt av eier.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

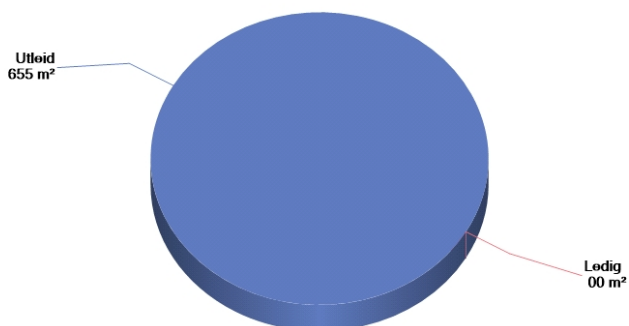
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning											
-Forretningslokale											
Frogner Kino drift AS	0,1,2	655 m ²	3 620 311	5 527	1/2019	1/2029	100	5 000	3 275 000	2/2029	100
Sum:			3 620 311						3 275 000		
Total:			3 620 311						3 275 000		

Bransjer/leiekontrakter:

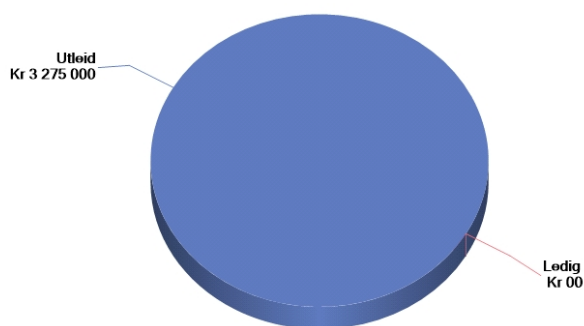
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretningsbygning											
-Underholdning											
Frogner Kino drift AS	0,1,2	655 m ²	3 620 311	5 527	1/2019	1/2029	100	5 000	3 275 000	2/2029	100
Sum:			3 620 311						3 275 000		
Total:			3 620 311						3 275 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Oslo preges markedet av høy konkurranse og prisøkninger på grunn av begrenset tilgang på attraktive eiendommer. For næringslokaler, som kontorer og handelslokaler, er sentral beliggenhet og tilgjengelighet avgjørende faktorer som påvirker prisene. Samtidig er det en økende trend mot bærekraft og fleksibilitet, der eiendommer som tilbyr moderne og miljøvennlige løsninger tiltrekker seg større interesse.

Leiekontrakt

Lokalene leies ut til Frogner Kino drift AS. Selskapet har drevet med underskudd og leiekostnaden ihht kontrakt har i perioden 2020 - 2022 hver på 30% - 50% av selskapets omsetning.

Utleiepriser

Leieprisene for næringslokaler i Frogner-området i Oslo reflekterer områdets prestisje, beliggenhet og den generelle etterspørselen etter kommersielle eiendommer. Frogner er kjent for sin historiske sjarm og eksklusive atmosfære, noe som gjør det til et attraktivt valg for bedrifter som søker en sentral og anerkjent beliggenhet i hovedstaden.

Ifølge markedsanalyser fra eiendomsmeglerbransjen ligger leieprisene for kontorlokaler i Frogner typisk i den øvre prissjiktet sammenlignet med resten av Oslo. Konkret kan leieprisene variere mellom 3,000 og 4,500 NOK per kvadratmeter per år for høykvalitets kontorlokaler. Denne prissettingen reflekterer både den begrensede tilgjengeligheten av næringslokaler i området og den sterke etterspørselen etter attraktive lokasjoner.

For handels- og serveringslokaler, som kafeer, restauranter og butikker, kan leieprisene være enda høyere på grunn av den store etterspørselen etter lokasjoner med god synlighet og høy trafikk. Prisene for slike lokaler kan variere mellom 5,000 og 7,500 NOK per kvadratmeter per år, avhengig av beliggenhet og fasiliteter.

Samlet sett gjenspeiler leieprisene i Frogner-området det eksklusive og attraktive markedet for næringslokaler i Oslo. Den sterke etterspørselen, kombinert med begrensede tilbud, bidrar til å opprettholde relativt høye priser.

Markedsutsikter

Samlet sett er markedsutsiktene for næringseiendom på makronivå positive, støttet av økonomisk vekst, urbanisering, teknologiske endringer, moderat rentenivå, økende fokus på bærekraft, politisk stabilitet og forventninger om stabile eller stigende leiepriser.

Leievurdering

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype			Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Forretningslokale	655	5 527	3 620 311	655	5 000	3 275 000
Sum	655		3 620 311	655		3 275 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	3 275 000
Tap ved ledighet, 5%	163 750
Normale eierkostnader, årlig	
Felleskostnader sameie for snr 2	1 080 204
Felleskostnader sameie for snr 16	19 620
Administrasjonskostnader	100 000
Eiendommens inntektsoverskudd	1 911 426

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 2 337,3 m²

Sum areal: 2 337,3 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 5 000 000

Verdi tomt: 5 000 000

5.2 Teknisk verdi

Forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 30 750 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 7 000 000

Sum teknisk verdi – Forretningsbygning 23 750 000

Sum teknisk verdi bygninger 23 750 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko henføres den risiko som ligger i denne eiendommen, med tanke på attraktivitet, eksponering, beliggenhet m.m. Eiendommen ligger sentralt til på Frogner med god eksponering mot Frognerveien. Objektrisikoen er vurdert å være lav.

Markedsrisiko er vurdert som middels, dette begrunnes med at Frogner Kino er en ikonisk institusjon i Oslo.

Eiendom-/kuransrisiko hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Renoveringer og moderniseringer gjennom årene har bevart Frogner Kino sin historiske sjarm samtidig som den har tilpasset seg moderne krav til komfort og teknologi samtidig som kinoens unike karakter og nostalgiske appell er blitt bevart. Eiendomsrisikoen er vurdert å være middels.

Norges Bank har økt renten de senere årene med bakgrunn i høy inflasjon og signalisert at renten mest sannsynlig vil flater ut eller reduseres neste år.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,59 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,59 %
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	1,20 %
Eiendomsrisiko	1,20 %
Renteglidning	1,20 %
Realavkastningskrav:	6,19 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 911 426
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 911 426) når realrenten er 6,19%	30 879 257
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	30 879 257
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	30 880 000

Kommentar nettokapitalisering:

Det er lagt til grunn en effektiv risikofri rente basert på siste 30 dagers gjennomsnitt av Norges Bank 10 årlige nullkuponrente.

Inflasjonen er satt til 2%, som er målet for Norges Bank over tid. Det operative målet for Norges Bank er en vekst i konsumprisene som over tid er nær 2 prosent. De siste årene har inflasjonen vært betydelig høyere enn dette målet.

Kapitalisert verdi er beregnet på basis av takstmannens anslag for normal leie oppnåelig i dagens utleiemarked.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Det er i kontantstrømanalysen lagt til runn halv husleie for leietaker i en reetableringsfase på 1,5 år. Deretter er leien som i fremlagt leiekontrakt.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,59 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,59 %
Objektrisiko	1,00 %
Markedsrisiko	1,20 %
Eiendomsrisiko	1,20 %
Renteglidning	1,20 %
Realavkastningskrav:	6,19 %

Spesielle kostnader for kontantstrømanalysen

Beskrivelse	År	Beløp
Kompensert leieinntekt - halv inntekt	2024	905 000
Kompensert leieinntekt - halv inntekt	2025	3 692 717

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	1 199 824	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	6,19 %		År:	2024
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	7
Diskontert rente:	8,19 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år: 2024		

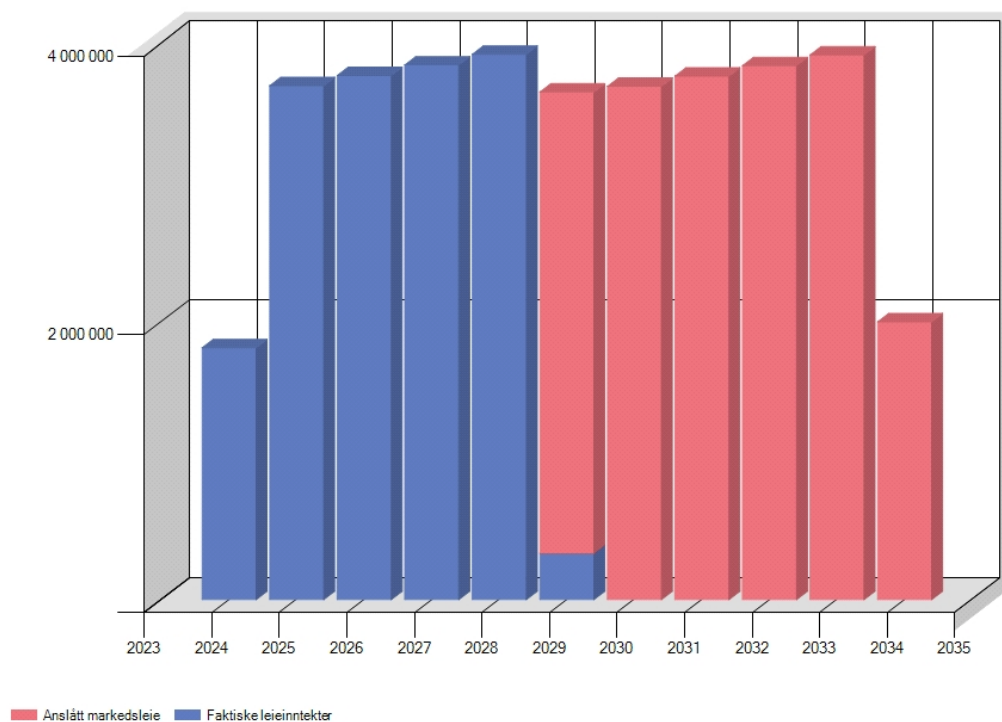
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	1 810 156	599 912	905 000	90 508	214 736	214 736
2025	3 692 717	1 223 820	3 766 571	184 636	-1 482 310	-1 370 099
2026	3 766 572	1 248 297		188 329	2 329 946	1 990 543
2027	3 841 903	1 273 263		192 095	2 376 545	1 876 656
2028	3 918 741	1 298 728		195 937	2 424 076	1 769 285
2029	3 647 636	1 324 703		182 382	2 140 551	1 444 076
2030	3 688 182	1 351 197		184 409	2 152 576	1 342 257
2031	3 761 946	1 378 221		188 097	2 195 628	1 265 461
2032	3 837 184	1 405 785		191 859	2 239 540	1 193 059
2033	3 913 928	1 433 901		195 696	2 284 331	1 124 799
2034	1 996 103	731 289		99 805	1 165 009	530 222
Nåverdi av resultat, sum:						11 380 995

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

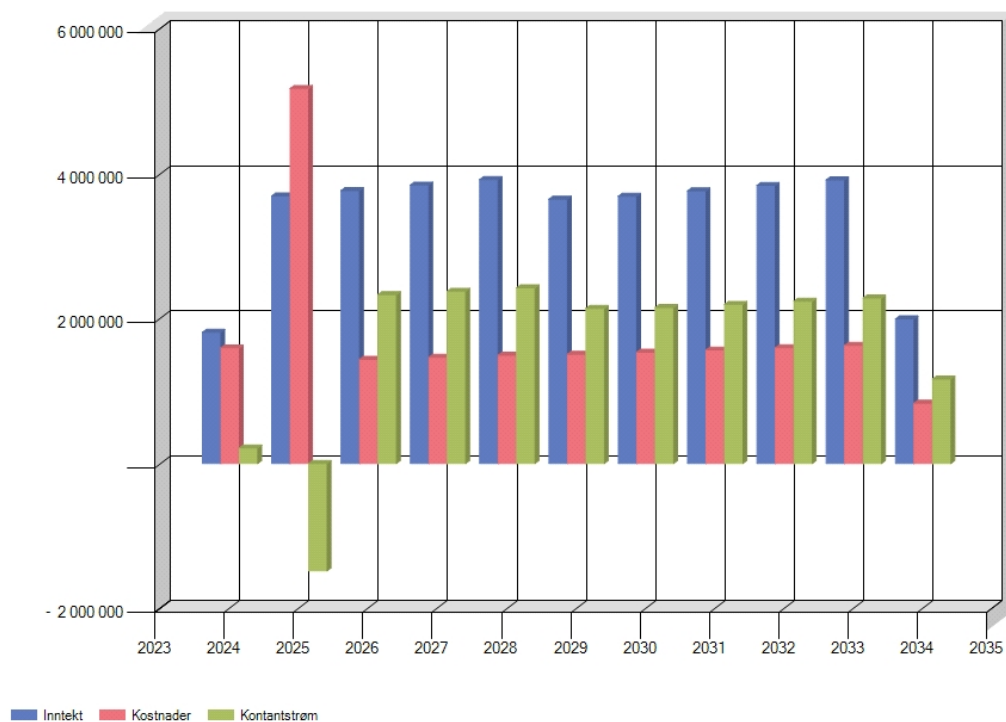
Estimert	Kalkulert
	37 641 642
	17 131 577
11 380 995	28 512 573

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	11 380 995	28 512 573

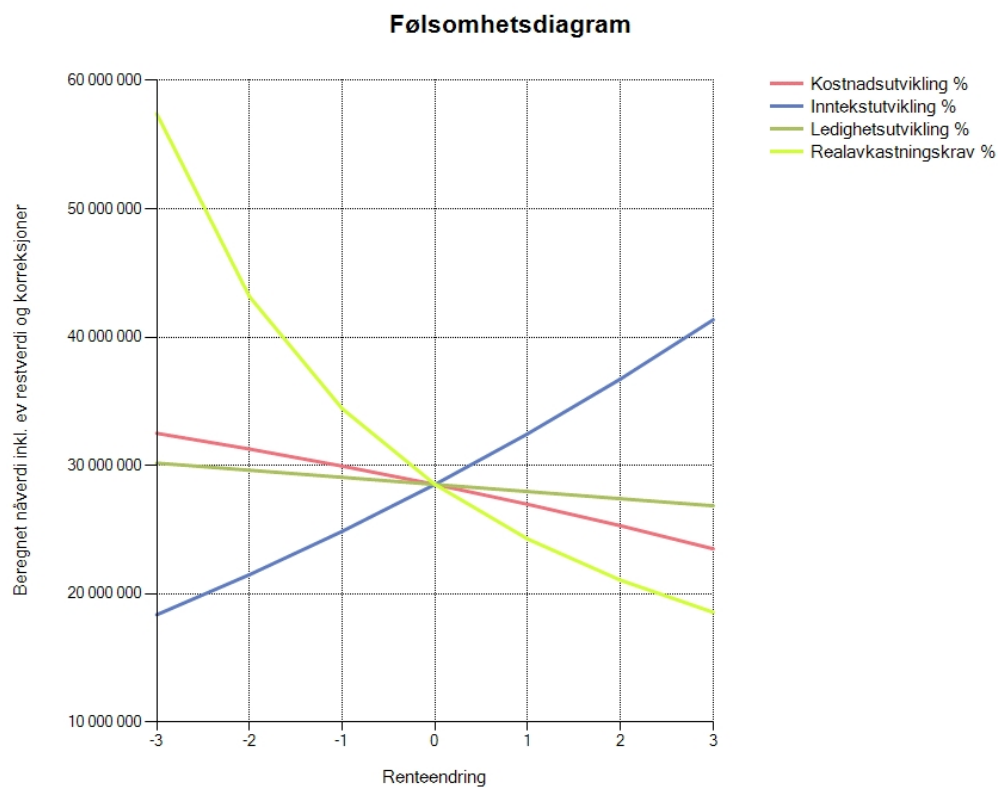
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse





PropCloud

Risikorapport

Adresse:

0301-212-346-0-2

Frognerveien 30B

Rapport generert:

24. juni 2024



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

7

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (7)



Støysone
tettsteder



Forurensset
grunn



Kvikkleire

86
Rn

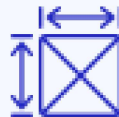
Radon



Kulturminner



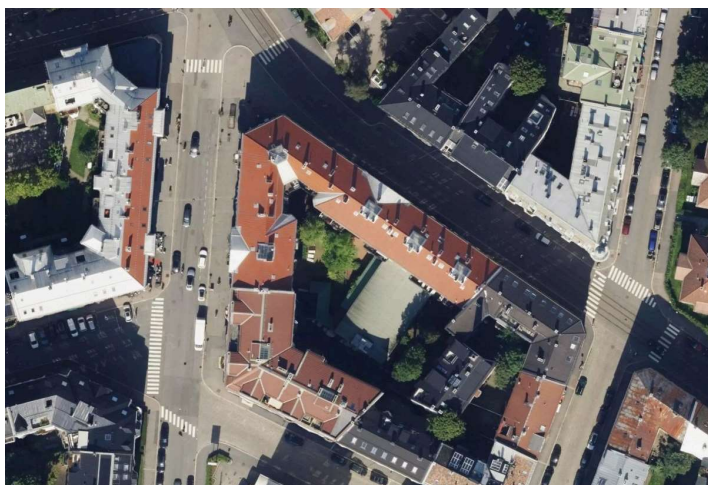
Kulturminner
bygg



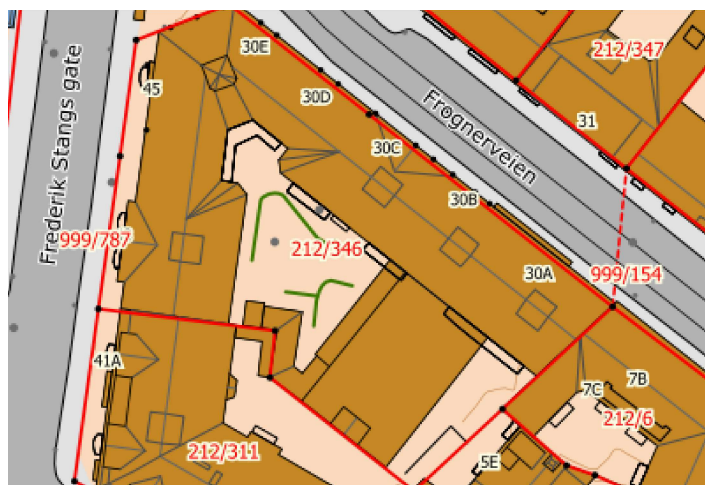
Arealressurskart



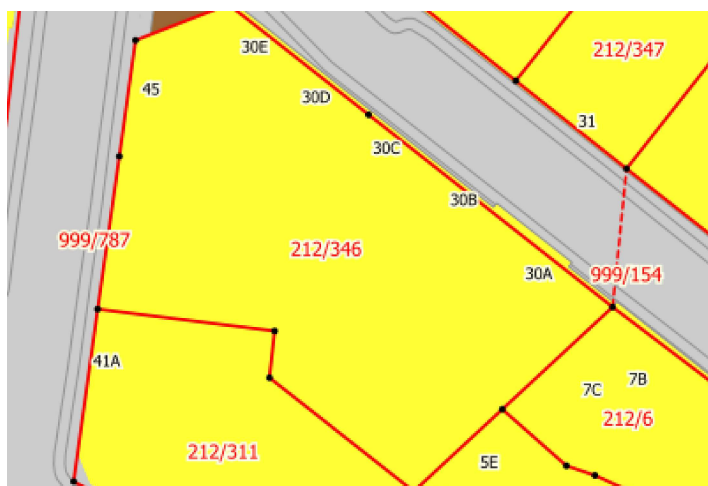
Kartoversikt



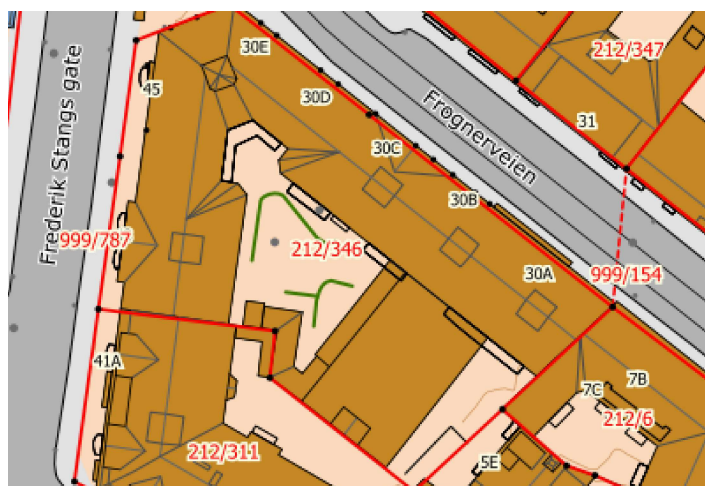
Satellittfoto



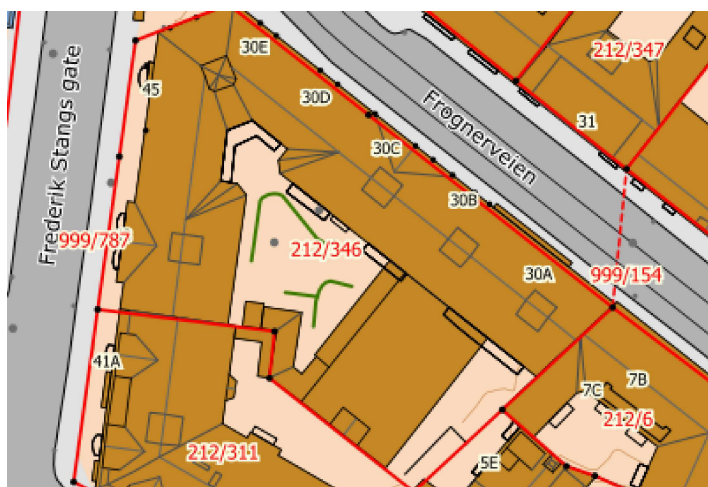
Reguleringsplaner



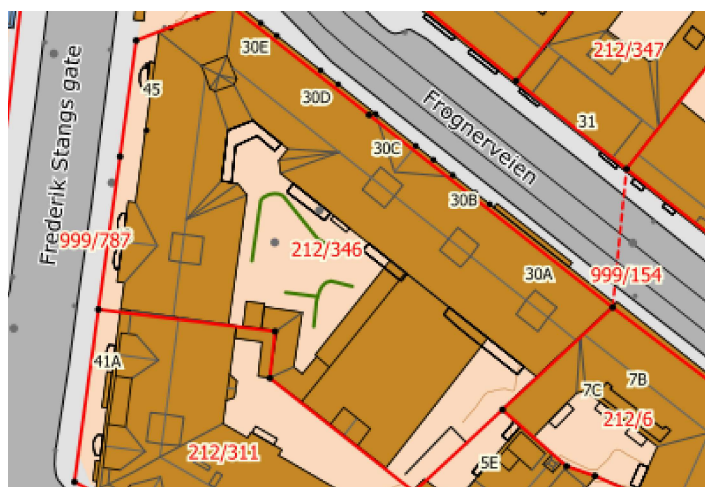
SSB Arealbruk



Vanlig kart



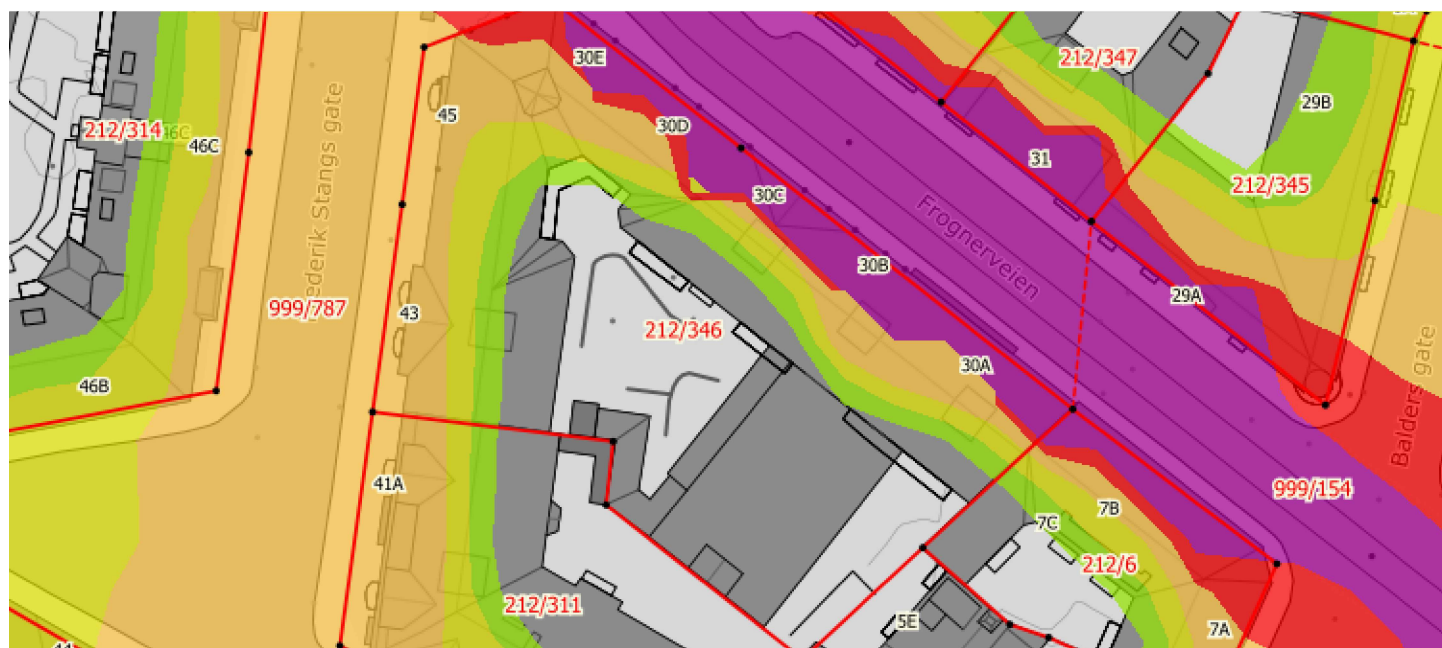
Kommuneplan



Kommunedelplan

Strategisk støykart veg

Statens vegvesen



■ > 75 dB ■ 70 - 75 dB ■ 65 - 70 dB ■ 60 - 65 dB ■ 55 - 60 dB ■ 50 - 55 dB

Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

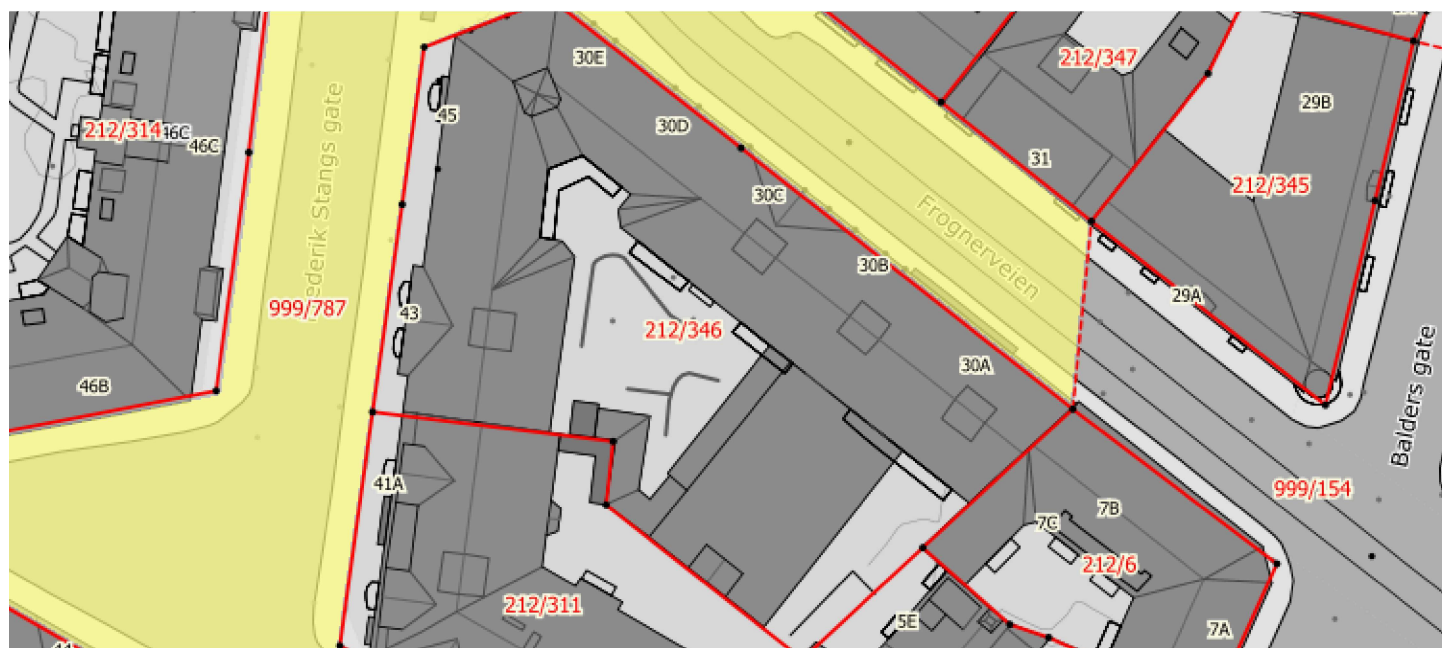
Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Forurensset grunn

Miljødirektoratet



- X - Mistanke om forurensning
- 3 - Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
- 2 - Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
- 1 - Lite/ikke forurensset

Om kartlaget

Datasettet omfatter eiendommer med forurensset grunn samt kommunale og private-/industriedeponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurensset grunn og/eller med mistanke om forurensset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kjekt å vite

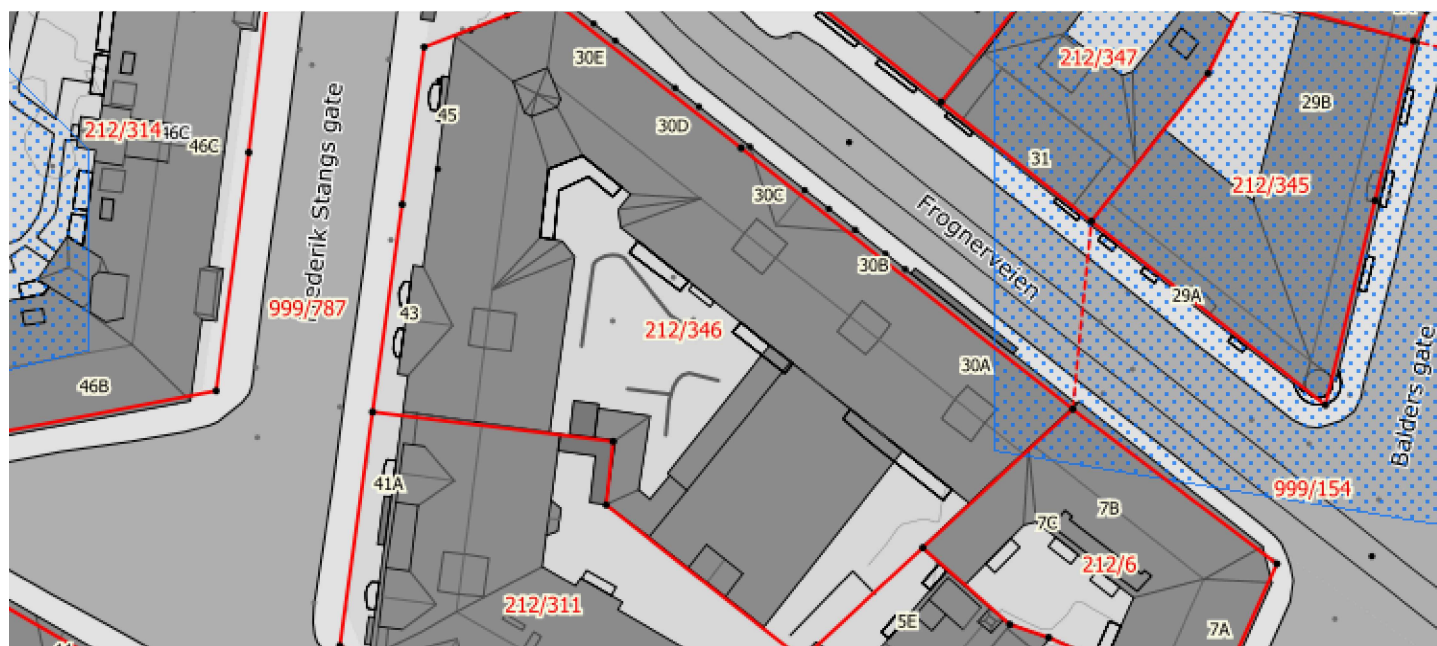
Tiltakshaver er alltid pliktig til å vurdere om det kan være forurensset grunn i området der en skal grave, og områder som er markert i aktsomhetskartet skal alltid undersøkes.

Er det grunn til å tro at det aktuelle området er forurensset, må du gjøre undersøkelser. Alternativt må dokumentasjon på at eiendommen ikke er forurensset forelegges Miljøenheten, som vil vurdere om dokumentasjonen er tilstrekkelig.

Til å foreta undersøkelser, må du benytte konsulent med faglig kompetanse på grunnforurensning. Undersøkelser av jorden skal være utført i samsvar med Norsk Standard NS-ISO 10381-5 og veileder om helsebaserte tilstandsklasser for forurensset grunn, TA-2553/2009, utgitt av Miljødirektoratet.

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

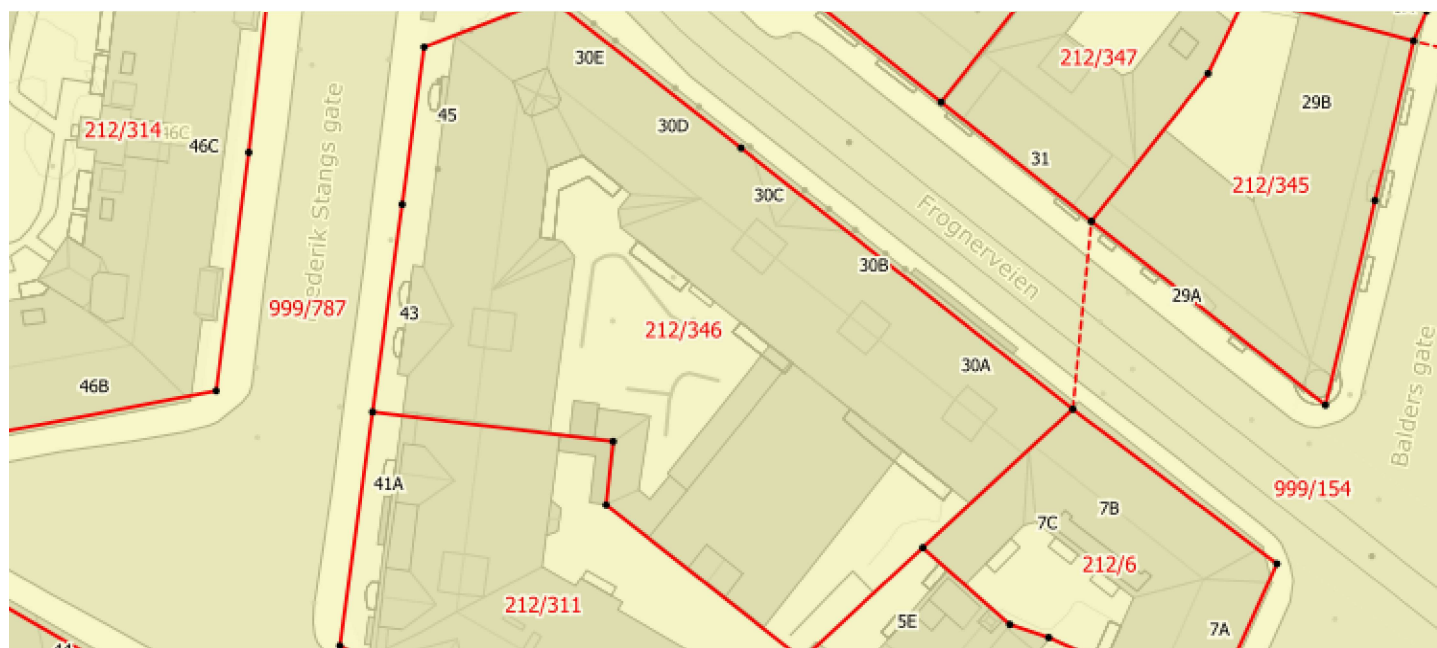
Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

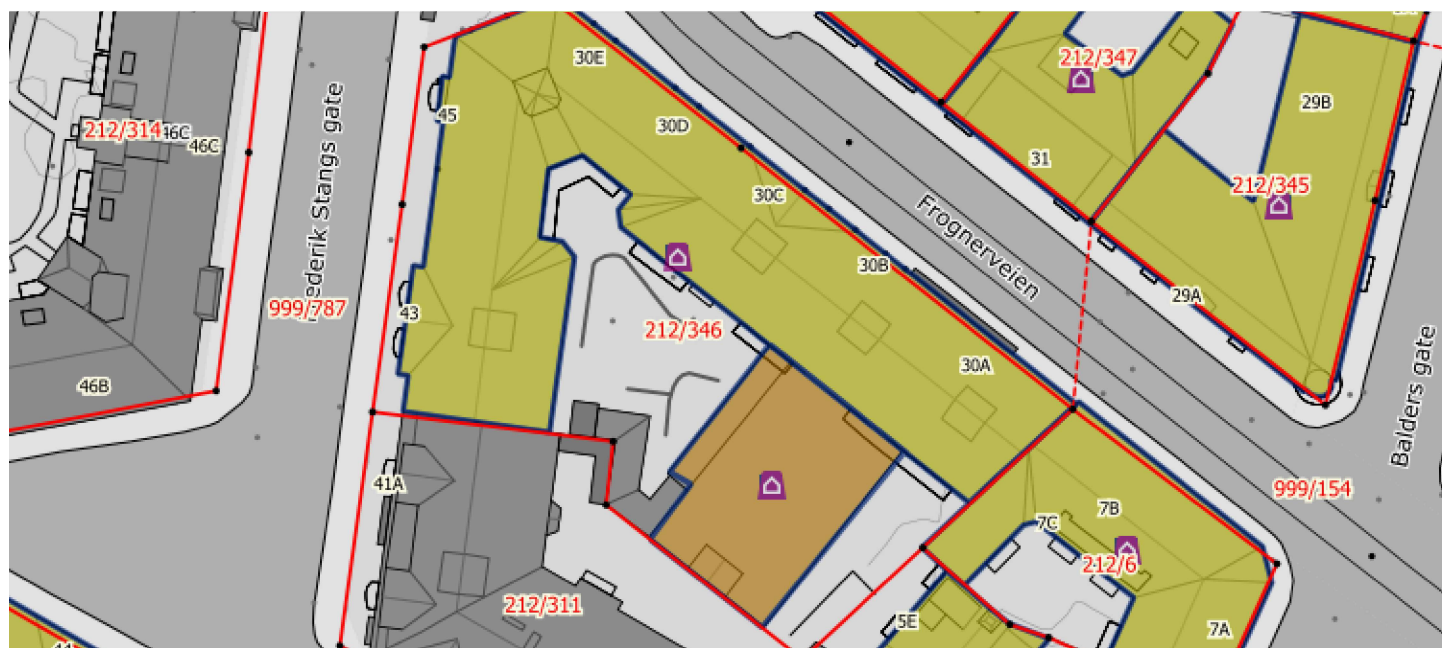
Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Kulturminner

Riksantikvaren



■ Fredet ■ Verneverdig ■ Listeført ■ Ikke fredet

Om kartlaget

Kulturminner er ifølge kulturminneloven alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Slike kan blant annet bestå av hus, industribygg eller fartøyer. Kulturminner kan også finnes i utmark eller under dyrket mark, som for eksempel tjæremiler, kullgroper, gravhauger, jernvinner, rydningsrøyser eller boplasser.

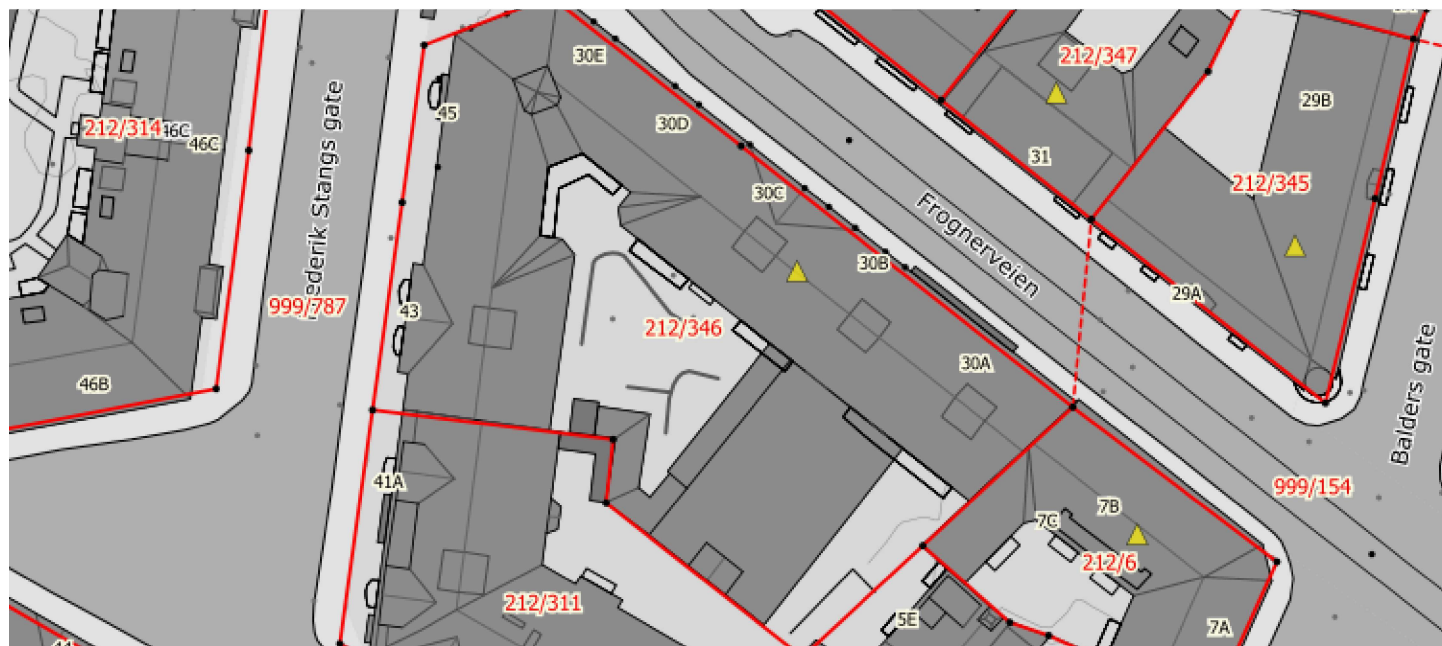
Kjekt å vite

For kulturminner er hovedregelen at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn vanlig vedlikehold. Dette gjelder også ved tilbakeføringer, og det gjelder for midlertidige og reversible tiltak.

Eksempler på tiltak som krever dispensasjonsbehandling på bygninger er inngrep i bygningens konstruksjon, endring av planløsning og romstruktur, utskifting eller endring av vinduer og dører. For å kunne gi dispensasjon fra en fredning må disse to vilkårene alltid være oppfylt: tiltaket det søkes om må ikke innebære et vesentlig inngrep i kulturminnet, og det må foreligge et særlig tilfelle.

Kulturminner - bygg

Riksantikvaren



- ▲ Ruin eller fjernet objekt ▲ Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25 ▲ Annet SEFRAK-bygg
▲ Freda bygninger

Om kartlaget

Datasettet gir en over statusen av alle bygg registrert som kulturminner hos Riksantikvaren. Om bygg og fredning:

Kjekt å vite

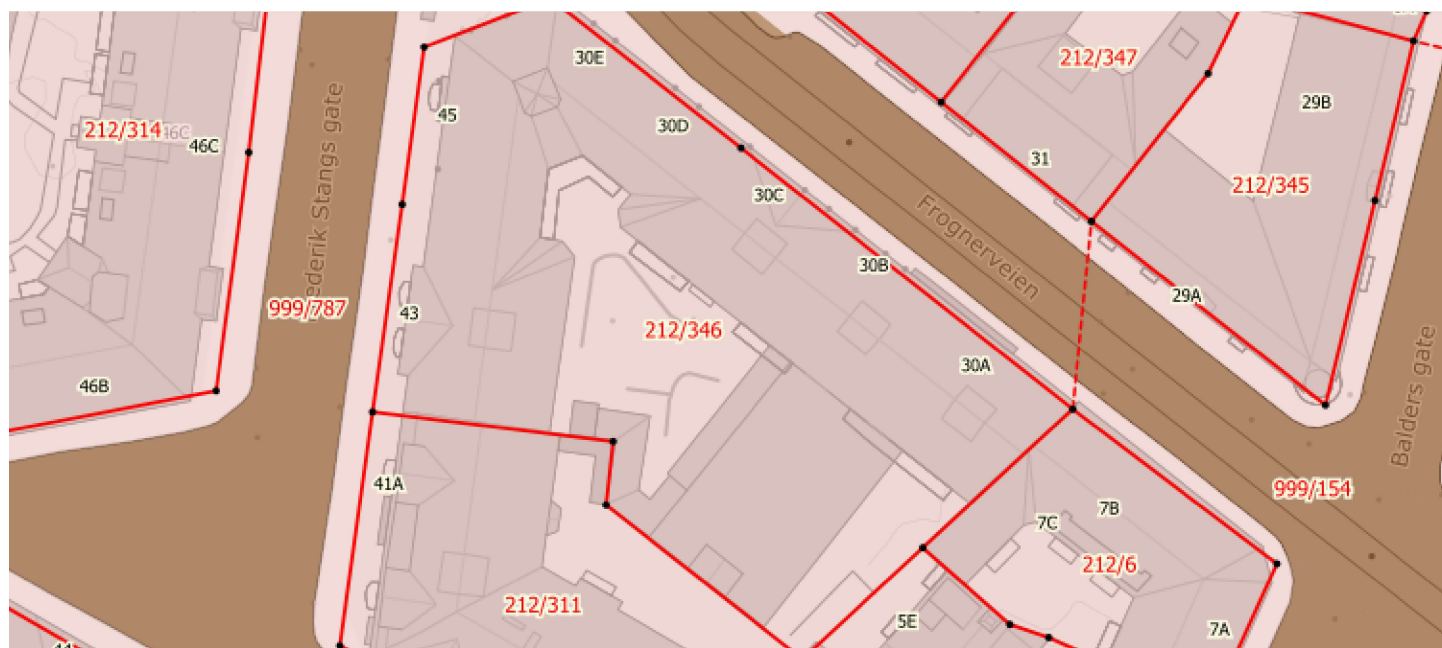
Alle kulturminner fra før reformasjonen i 1537 er automatisk fredet.

Det samme gjelder alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1649 og samiske bygninger fra 1917 eller eldre.

Bygninger og bygningsmiljøer som ikke er automatisk fredet, og som har nasjonal verdi, kan fredes av Riksantikvaren.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 212, Bruksnummer 346, Seksjonsnummer 2 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

22.08.2024 kl. 14.06

Oppdatert per

22.08.2024 kl. 14.04

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/9613-1/105 10.02.2004

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 6 000 000

Omsetningstype: Annet

FROGNER KINO EIENDOM AS

ORG.NR: 985 893 896

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmel:

2024/1384621-1/200 30.04.2024 TVANGSSALG BESLUTTET

21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2004/9613-1/105

GJELDER: FROGNER KINO EIENDOM AS

ORG.NR: 985 893 896

TINGRETT: Oslo

SAKSNR: 24-023917TVA-TOSL/08

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/101502-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1927/921014-1/105 08.09.1927

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 346

1930/902349-1/105 24.04.1930

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelser om brannvegg/-dør

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 346

1986/10581-3/105 13.02.1986

1986/10581-3/105 13.02.1986 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV SEKSJONENS LÅNETAKST
TIL ENHVER TID
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/10581-4/105 13.02.1986 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver Sameierne

2004/43975-1/105 28.06.2004 **ERKLÆRING/AVTALE**
Byantikvaren skal konsulteres ved endringer i
kinosalen

2019/1200345-1/200 10.10.2019 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 19 000 000
Panthaver: NORDIC CORPORATE BANK ASA
ORG.NR: 920 232 701
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2397084-1/200 29.04.2020 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 6 000 000
Panthaver: NORDIC CORPORATE BANK ASA
ORG.NR: 920 232 701
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/101502-1/200 30.01.2023 **PANTEDOKUMENT**
08:19
Beløp: NOK 36 000 000
Panthaver: NOROPPGJØR AS
ORG.NR: 986 956 204
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/101502-2/200 30.01.2023 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
08:19
Rettighetshaver: NOROPPGJØR AS
ORG.NR: 986 956 204
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1986/10581-2/105 13.02.1986 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 230/1152
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 65 SEKSJONER
SEKSJONENE AV BNR 346 HAR ANDEL AV SNR 21

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

ADVOKATFIRMAET SGB AS
Advokatfirmaet SGB AS v/Advokatfirmaet SGB AS
Postboks 2004 Vika, 0215 OSLO
E-post: ts@sgb.no

7862819

5569/70002 05.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.06.2024.

Boligselskap: 5569, Frognerkompleks Eierseksjoner
Organisasjonsnr: 971.488.034
Eier: As Frogner Kino Eiendom
Leieobjekt: 70002
Seksjonsnummer: 2
Adresse: Frognerveien 30 B, 0363 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 82900428.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Melding om salg kan sendes til e-post frognerkompleks@styrevernet.no.
- Ingen parkeringsmuligheter i selskapet.
- Skilt til ringeklokke og postkasse, bestilles skriftlig via styreleder, epostadresse: frognerkompleks@styrevernet.no.
- Selskapet leier ut noen boder (md. leie kr 350,-). Boden følger ikke boligseksjonen ved salg.
- Sameievedtektene krever at alle ombygginger av seksjonene skal forelegges styret, før arbeidene begynner (tegninger og arbeidsbeskrivelse). I tillegg er det søknadsplikt til kommunen på alle ombygginger av bad.
- Det er vedtatt skifte av dører og vinduer. Usikkert hvordan dette skal finansieres.
- Sameiet har vedtatt administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det er mulig å innfri lånet 31.08 og 28.02 hvert år. Det må inngås en individuell avtale og pengene må være overført 10 dager før.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (05.06.24)
* OBOS02-98207893978 A		21.157.908,-	26 år 2 md.	12		Flyt	6,95%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 90.017,- pr. md.

Herav:

Forretningslokale 60.749,-

Kapitalkostnader 29.268,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 90.008,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	23.558,-	255.901,-	582.994,-	4.251.896,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98207893978	4.224.310,-	29.259,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4.225.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kjersti Hjelset tlf.22 86 83 15 ev. pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Arne Lodden Vikse Hegdehaugsveien 11 A, 352 OSLO, e-post: arnevikse@gmail.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024



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

ADVOKATFIRMAET SGB AS
v/Malin Fritsøe Østman
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO
E-post: mfo@storlokken.no

7989401

5569/70016 15.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 15.08.2024.

Boligselskap: 5569, Frognerkompleks Eierseksjoner
Organisasjonsnr: 971.488.034
Eier: As Frogner Kino Eiendom
Leieobjekt: 70016
Seksjonsnummer: 16
Adresse: Frognerveien 30 B, 0263 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 82900428.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Melding om salg kan sendes til e-post frognerkompleks@styrerrommet.no.
- Ingen parkeringsmuligheter i selskapet.
- Skilt til ringeklokke og postkasse, bestilles skriftlig via styreleder, epostadresse: frognerkompleks@styrerrommet.no.
- Selskapet leier ut noen boder. Boden følger ikke boligseksjonen ved salg.
- Sameievedtektene krever at alle ombygginger av seksjonene skal forelegges styret, før arbeidene begynner (tegninger og arbeidsbeskrivelse). I tillegg er det søknadsplikt til kommunen på alle ombygginger av bad.
- Det er vedtatt skifte av dører og vinduer. Usikkert hvordan dette skal finansieres.
- Sameiet har vedtatt administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det er mulig å innfri lånet 31.08 og 28.02 hvert år. Det må inngås en individuell avtale og pengene må være overført 10 dager før.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (15.08.24)
* OBOS02-98207893978 A		21.101.602,-	26 år	12		Flyt	6,95%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1.634,- pr. md.

Herav:

Strøm varmtvann	69,-
Forretningslokale	1.057,-
Lånekostnad 1	508,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	410,-	4.451,-	10.139,-	73.937,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98207893978	73.263,-	509,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 74.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 08.08.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kjersti Hjelset tlf.22 86 83 15 ev. pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Arne Lodden Vikse Hegdehaugsveien 11 A, 352 OSLO, e-post: arnevikse@gmail.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024



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

VEDTEKTER

for

Frognerkompleks eierseksjoner org. nr. 971 488 034

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 30.05.2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 2012. Endret på årsmøtet 03.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

Opprettelse av nye seksjoner, krever godkjenning av sameiermøtet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

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

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

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

2-3 Godkjenning av leier

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, balkong- og ytterdører til boligen
- j) innsidebrystning på egen balkong.

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

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

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og balkong – og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-3 Endringer i vedtektene

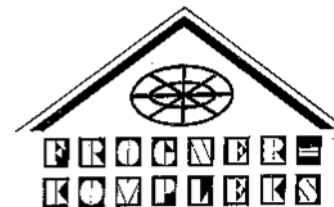
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Administrasjonsavtale lån

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



Husordensregler for Frognerkompleks eierseksjoner

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

Ytre orden

1. Gjenstander som tilhører beboerne eller andre, f. eks. kasser, bohove (møbler og lignende), sportsartikler osv, kan ikke settes (eller lagres) på gårds plass eller i portrom, heller ikke i trappeoppgang, på trappeavsats og i korridorer. Sykler skal plasseres i sykkelkur eller i utpekt område i kjeller, etter nærmere anvisning fra styret.
2. Personlige gjenstander skal ikke lagres eller oppbevares for kast i fellesarealer som trappegang, bakgård, kjellergang, loft og kjeller. Av fare for å blokkere for rømningsvei ved brann.
3. Pga faren for ruteknusing osv er det ikke tillatt å spille med ball på gårds plassene.
4. Biler og andre motorkjøretøy tillates ikke plassert på eiendommen.
5. Forurensing av gårds plass, portrom og andre fellesområder er forbudt. Likeledes er tobakksrøyking ikke tillatt i disse områdene, eller på balkongene. Alt husholdnings- og næringsavfall skal sorteres i henhold til kommunens regelverk og legges i rett type avfallsbeholder. Avfall må ikke plasseres utenom disse beholderne, med mindre det er inngått en skriftlig avtale med styret om noe annet. Spesial- og farlig avfall kan ikke legges i disse beholderne.
6. Husdyr kan ikke luftes på gårds plass.
7. Grilling av mat på balkong og i bakgård er tillatt, forutsatt at det benyttes gass- eller elektrisk grill. Beboerne oppfordres å ta hensyn til naboene ved grilling på balkongene.
8. Banking av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må kun foregå på gårds plass. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.
9. Uten styrets skriftlige samtykke, er det ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av noen art på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å male vinduer og vegger i avvikende toner

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

Knuste vinduer skal skiftes snarest mulig.

10. Tagging (graffiti) på vinduer og ytterdører i bolig- og næringsseksjoner fjernes av den berørte seksjonseier, på dører og vinduer i fellesområder av sameiet.
11. I næringsseksjoner er det dessuten seksjonseiers ansvar å fjerne tagging (graffiti) på dør eller veggpanel.
12. Klima- og vifteanlegg kan kun settes opp i næringsseksjonene og da etter søknad og styrets skriftlige godkjenning og bare på gatesiden (ikke på gårdsiden).
13. En næringsseksjon som får godkjent reklameskilter og fortausutstillinger, markiser eller vindu-/dørsjalusier etter søknad til styret, plikter dessuten å innrette seg etter politivedtekt for Oslo, bygningsloven og påbud fra bymiljøetaten.

Fellesarealer spesielt

14. I tørkerom eller på loft må ikke vått, dryppende tøy henges opp. Røyking og bruk av bar flamme eller fyrstikker er uten unntak forbudt i kott, på loft og i kjeller, ikke minst i i alle rom som omfattes av sameiets brannvarslingsanlegg. Gebyr ved nødvendig brannutrykning belastes den som utløser alarmen, evt ansvarlig sameier.
15. Lagres ved i kjelleren, skal vedstablene isoleres fra gulv med stein eller annen, effektiv isolasjon. Stablene må heller ikke legges inn til bygningsverk. Det skal være en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute, før den lagres i kjelleren.
16. Heisinnretningen i oppgangene (trappetrekk) skal brukes i samsvar med brukerinstruks.

Indre orden

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

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

19. Sameierne og leietakere plikter å holde rom hvor det er vannlednings- og avløpsrør, så varme at rørene ikke fryser.
20. Dyrehold er bare tillatt så langt det ikke sjenerer naboene, i form av bråk, forurensning, og at dyrene ikke holdes under kontroll o.l. (se også pkt 2).
21. Mellom kl 2300 og 0700 skal det være nattero i seksjonene. I kino- og kaféseksjonen (seksjon 2 og 16) skal det være nattero mellom kl. 0100 og 0800. I dette tidsrom må sameiere/beboere/ansatte ikke spille instrumenter, ha høyt volum på lyd- eller musikkannlegg, TV eller radio, støy på badet, bruke vaske-/oppvaskmaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller drives selskapelighet i seksjonen ut over kl 2300, skal sameierne i de tilstøtende seksjoner varsles på forhånd av den aktuelle seksjonseier (evt de som bor i/bruker seksjonen).
Om dagen må det ikke spilles musikk eller drives musikkøvelser i seksjonene i mer enn sammenlagt 3 timer. Musikk- og multimedieanlegg, TV og radio innstilles slik at de ikke generer andre beboere. Spesiell aktsomhet utvises hvis seksjonens vinduer og verandadører på gårdsiden er åpne.
22. Som husordensregler regnes også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr (elektrisk vaskeri, fellesantenne, trappetrekk e.l.) - eller som er kunngjort som informasjon til beboerne (f eks ved oppslag eller i "Sameieinfo").
23. Vaske- og oppvaskmaskiner kan ikke kobles til varmtvann, heller ikke til blandebatterier (eks termostattbatterier) for varmt og kaldt vann.

Ansvar ved overtredelser

24. Den enkelte sameier får erstatningsansvar for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse husordensregler eller annen mangel på aktsomhet, jfr vedtektenes § 11. Sameieren er også ansvarlig for at reglene overholdes av vedkommendes husstand, leietakere, håndverkere eller andre personer som sameieren har gitt adgang til seksjonen eller - uten rimelig grunn - til eiendommen for øvrig.
25. Gjentatte brudd på husordensreglene kan bli ansett som vesentlig mislighold, jfr. vedtektenes § 16.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Frognerkompleks Eierseksjoner

Organisasjonsnummer: 971488034

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. desember kl. 09:00 til 11. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kjersti Hjelset er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Line Woxen og Tor Øyvind Selås er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Endre husordensreglene

Frogner Kino har sendt inn forespørsel om å endre husordensreglene i forbindelse med ro i sameiet fra 23.00 til 01.00. Dette gjelder punkt 21 som gjelder kino og kafè seksjonen.

Det skal ikke drives åpen bardrift, men er for å kunne lukkede arrangement til noe senere på kvelden.

Seksjon 2 bærer 20% av kostnadene til sameiet. Det er derfor i alles interesse at det i noe grad legges til rette for næringsvirksomhet. Dersom det ikke er noe drift der, og bobestyrer overtar er konsekvensen at øvrige seksjonseiere får tildelt ekstra kostnader. Sameiets kostnader synker ikke med 20% bare fordi seksjon 2 står uten drift og juridiske eiere.

Seksjon 2 skal ikke benytte bakgårdene, og dørene dit skal fortsatt være lukket under arrangement. Det skal derfor ikke medføre noe ekstra støy der.

Sjenkebevilgningen fra kommunen gjelder innendørs i lokalet. Besøkende kan derfor ikke trekke utenfor med drikke.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres med nattero i kino og kafè seksjonen til 01.00-08.00.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **38**

Antall stemmer mot vedtaket: **7**

Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Møteleder Kjersti Hjelset /s/

Protokollvitner Line Woxen /s/ og Tor Øyvind Selås /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Frognerkompleks Eierseksjoner

Organisasjonsnummer: 971488034

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. desember kl. 09:00 til 11. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kjersti Hjelset er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Line Woxen og Tor Øyvind Selås er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Endre husordensreglene

Frogner Kino har sendt inn forespørsel om å endre husordensreglene i forbindelse med ro i sameiet fra 23.00 til 01.00. Dette gjelder punkt 21 som gjelder kino og kafè seksjonen.

Det skal ikke drives åpen bardrift, men er for å kunne lukkede arrangement til noe senere på kvelden.

Seksjon 2 bærer 20% av kostnadene til sameiet. Det er derfor i alles interesse at det i noe grad legges til rette for næringsvirksomhet. Dersom det ikke er noe drift der, og bobestyrer overtar er konsekvensen at øvrige seksjonseiere får tildelt ekstra kostnader. Sameiets kostnader synker ikke med 20% bare fordi seksjon 2 står uten drift og juridiske eiere.

Seksjon 2 skal ikke benytte bakgårdene, og dørene dit skal fortsatt være lukket under arrangement. Det skal derfor ikke medføre noe ekstra støy der.

Sjenkebevilgningen fra kommunen gjelder innendørs i lokalet. Besøkende kan derfor ikke trekke utenfor med drikke.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres med nattero i kino og kafè seksjonen til 01.00-08.00.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **38**

Antall stemmer mot vedtaket: **7**

Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Møteleder Kjersti Hjelset /s/

Protokollvitner Line Woxen /s/ og Tor Øyvind Selås /s/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Frognerkompleks Eierseksjoner

Digitalt årsmøte avholdes 8. desember - 11. desember 2023

Velkommen til årsmøte i Frognerkompleks Eierseksjoner

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. desember kl. 09:00 og lukker 11. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5569>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endre husordensreglene

Med vennlig hilsen,

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Line Woxen og Tor Øyvind Selås er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Endre husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Frogner Kino har sendt inn forespørsel om å endre husordensreglene i forbindelse med ro i sameiet fra 23.00 til 01.00. Dette gjelder punkt 21 som gjelder kino og kafè seksjonen.

Det skal ikke drives åpen bardrift, men er for å kunne lukkede arrangement til noe senere på kvelden.

Seksjon 2 bærer 20% av kostnadene til sameiet. Det er derfor i alles interesse at det i noe grad legges til rette for næringsvirksomhet. Dersom det ikke er noe drift der, og bobestyrer overtar er konsekvensen at øvrige seksjonseiere får tildelt ekstra kostnader. Sameiets kostnader synker ikke med 20% bare fordi seksjon 2 står uten drift og juridiske eiere.

Seksjon 2 skal ikke benytte bakgårdene, og dørene dit skal fortsatt være lukket under arrangement. Det skal derfor ikke medføre noe ekstra støy der.

Sjenkebevilgningen fra kommunen gjelder innendørs i lokalet. Besøkende kan derfor ikke trekke utenfor med drikke.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres med nattero i kino og kafè seksjonen til 01.00-08.00.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 8.12.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.12.23

Selskapsnummer: 5569 Selskapsnavn: Frognerkompleks Eierseksjoner

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hjelset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Line Woxen og Tor Øyvind Selås er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Endre husordensreglene

Husordensreglene endres med nattero i kino og kafè seksjonen til 01.00-08.00.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5569

Frognerkompleks Eierseksjoner

Velkommen til årsmøte i Frognerkompleks Eierseksjoner

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5569>

Det holdes også et frivillig møte 29. april kl. 18:00 , Schafteløkken.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Årsmøte gjennomføres digitalt 29.april kl. 0900 til 03.mai kl. 0900.

Styret arrangerer informasjonsmøte 29.april kl. 1800 på Schafteløkken.

Intensjonen med saksgrunnlagene er at hver seksjonseier skal kunne gjøre seg opp en mening før man skal voterer over sakene.

Vedleggene til de ulike sakene begynner fra side 32.

For å kunne gi så gode svar som mulig på informasjonsmøte er det alles interesse om spørsmål sendes inn i forkant.

Spørsmål kan sendes inn til frognerkompleks@styrerommet.no innen søndag 28.april kl. 1800.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer
6. Informasjonssak - Vindu- og dørprosjekt
7. Salg av loftsareal
8. Til informasjon - Vedrørende salg av loft
9. Etablering av individuell nedbetaling av lån
10. Innmeldt sak - Installasjon av heis i Frederik Stangs Gate 43
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Kjersti Hjelset (OBOS eiendeomsforvaltning AS) som møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset (OBOS eiendeomsforvaltning AS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til å signere protokoll er Berit Rasmussen og Tor Øyvind Selås.

Forslag til vedtak

Berit Rasmussen og Tor Øyvind Selås er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Egenkapitalen reduseres.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital. Egenkapitalen reduseres

Vedlegg

1. Årsrapport FK.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000,-

Fordeling av styrehonorar avgjøres internt av styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 290 000,-

Sak 6

Informasjonssak - Vindu- og dørprosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ordinært årsmøte i 2023 vedtok at det skulle gjennomføres et vindu- og dørprosjekt i sameiet.

Sameiet gjennomførte i slutten av september en befaring med tilbydere og OBOS prosjekt for tilbud om skifte av vindu og dører. Totalt kom det inn fire tilbud, som hadde et spenn i total kostnad på 16 MNOK til 18,5 MNOK. Vedståelsesfristen for disse tilbudene er utgått.

Sameiet har pr.d.d. rett over 21 MNOK i lån, og har ikke mulighet for å få mer i lån.

Etter anbefaling fra OBOS prosjekt har styret besluttet å ikke splitte opp prosjektet vedrørende vindu og dører. Styret ønsker å gjennomføre så mye av prosjektet samlet for å spare inn kostnader til administrasjon og rigg. I tillegg ønsker styret at perioden det faktisk pågår arbeid i og rundt sameiet skal være kortest mulig.

Rammetillatelse for tiltaket fra plan og bygg vedrørende skifte av vindu gjelder i tre år fra juli 2023.

For å kunne gjennomføre prosjektet må sameiet enten selge fellesareal for å hente inn kapital (se sak vedrørende salg av loft), eller kreve inn ekstra kapital. Alternativet er at vindu- og dørprosjektet slik det var tiltenkt ikke gjennomføres.

Styret søkte i februar 2024 om støtte til skifte av vindu i regi av Oslo kommune basert på tilbudene vi innhentet september 2023.

Styret har den siste perioden vedtatt å bytte enkelte vindu hos fem seksjonseiere. Bakgrunnen for dette er at vinduene har holdt på å falle ut karmen, eller at vinduene har utgjort en sikkerhetsrisiko ved at man bor i en høyere etasje og ikke kan lukke/åpne de. Før vinduene ble skiftet har det oppstått to nesten ulykker hvor vinduer har holdt på å falle ned på fortauets og hvor glassmester/byggmester har vært tilstede for å prøve å sikre vinduene. Vinduene er dekket over driftskostnadene til sameiet. Så fort sameiet har vedtatt en endelig finansiering av vindu- og dørprosjektet vil de vinduene som er byttet bli finansiert på samme måte etter faktisk kostnad for utskiftingen.

Styrets innstilling

Pr.d.d. har ikke sameiet finansiering til å skifte vindu og dører. Sameiet må enten selge fellesareal for å hente inn kapital til prosjektet, kreve inn ekstra kapital eller utsette prosjektet til sameiet har finansiering.

Forslag til vedtak

Årsmøte tar informasjonen til etterretning.

Sak 7

Salg av loftsareal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret viser til informasjonssak vedrørende vindu- og dørprosjektet i sameiet. Som et forslag til å finansiere det prosjektet med et prisestimat på rundt 16 000 000 til 18 500 000 har styret undersøkt muligheten for å selge loftsarealet.

Styret viser til årsmøtevedtak på ordinært årsmøte i 2022 hvor styret gis i oppdrag å takstere og utrede salg av loft. Det er ikke i vedtaket fra årsmøte i 2022, eller i bakgrunnsdokumentene, nevnt noen øvre ramme på hva en utredning skulle koste. Styret har hatt en nøktern tilnærming til kostnader i utredningsfasen, men har samtidig vært opptatt av å få belyst saken best mulig. Det knytter seg totalt kostnader for rundt 35 000,- for utredningen, primært knyttet til OBOS prosjekter og uttalelse fra skatteadvokat. Dette er dekket over drift i 2023, samt noen mindre kostnader i 2024.

Styret har siden juni 2023 og frem til mars 2024 hatt møte med to meglere for å vurdere verdi på loftet, en styreleder hvor de har bygd ut loftet, OBOS prosjekt og en entreprenør som har bygd ut loft før. Styret har også hatt dialog med prosjektleder fra OPAK Jan Skau for å undersøke hvordan en utbygging av loftet kan påvirke

hvordan bygget puster. Hensikten har vært å hente inn bred kompetanse, både med erfaringer og hvordan prosessen har vært i lignende prosjekt.

Styret har sett på følgende alternativ:

Alt 0: Som idag.

Alt 1: Selger loftet til en ekstern utbygger

Alt 2: Selger bare loftet til beboere i 5.etasje eller andre beboere som ønsker å kjøpe areal.

Alt 3: Hybrid av alt 1 og 2.

Alt 4: Sameiet bygger ut loftet, og selger ferdige leiligheter.

Alt 0 vil innebære status som idag. Vindu- og dørprosjektet må finansieres på en annen måte enn ved salg av loftsareal.

Alt 4 er vurdert, men forkastet av styret. Bakgrunnen for dette er at sameiet ikke har kapital eller kompetanse til å finansiere et slikt prosjekt.

Alt 1, 2 og 3 er vurdert mer grundig av styret.

Alt 1:

En ekstern utbygger kjøper hele loftsarealet etter en organisert budrunde med megler, søker og bygger leiligheter på loftet i sameiet. Det er trolig lettere å få "rett" markedspris pr. kvadratmeter ved en slik løsning da det er flere som kan by enn bare de som er seksjonseiere pr.d.d.

Styret har fått opplyst fra ulike entreprenører at de normalt dekker alle krav som kommer som følge av utbygging av loftet. Tiltak som burde vært i orden iht. gjeldende lov og forskrift før utbyggingen, men som ikke er utført, må dekkes av sameiet.

Sameiet forholder seg bare til entreprenør i hele prosessen.

Alt 2:

Dette alternativet innebærer at man bare selger areal til de som ønsker i 5.etasje, eller andre seksjoner i sameiet. Det vil innebære at mer av bygningsarbeidet vil kunne foregå fra innsiden av leilighetene dersom bare seksjonseiere i 5.etasje kjøper loftsareal.

Da det er bundet til at det bare er seksjonseiere i 5.etasje eller øvrige seksjonseiere som kan kjøpe er det begrenset hvor omfattende budrunde det kan bli. Det forutsettes da at styret kommer til enighet med den enkelte seksjonseier som ønsker å kjøpe. Dersom det oppstår ulik pris ved salg av loftet mellom seksjonene kan dette føre til et dårlig bomiljø og mistenkelighet overfor styret og de som har kjøpt areal. Ved en slik løsning kan det være sannsynlig at man ikke oppnår markedspris per kvadratmeter.

Det må eksplisitt foreligge en avtale mellom de som kjøper vedrørende hvordan alle krav som kommer som følge av utbygging av loftet skal finansieres. Tiltak som burde vært i orden iht. gjeldende lov og forskrift før utbyggingen, men som ikke er utført, må dekkes av sameiet.

Styret har undersøkt med alle seksjonseiere i 5.etasje, og flere er interessert i det. Styret har ikke undersøkt med andre seksjonseiere, men vil anta det kan finnes noen som er interessert.

En slik ombygging av loftet forutsetter at byggetrinnene deles opp i to. Steg 1 er sameiet hvor utbyggingen skjer etter avtale med sameiet hvor sameiet søker og bygger ut de loftsseksjonene som er solgt til og med klimaskallet. Dette for å sikre at felles forutsetninger ivaretas. Steg 1 må finansieres av de som kjøper loftsareal

etter bindende kontrakt. Steg 2 er seksjonseiere da de overtar sine seksjoner og innreder etter ønske. Steg 1 og 2 finansieres av den enkelte seksjonseier.

Dersom det alternativet skal gjennomføres anbefaler styret at følgende felles føringer legges til grunn:

- Det skal opprettes en byggesak med en arkitekt overfor kommunen.
- Det skal være en entreprenør som utfører arbeidet i steg 1.

Alt 3:

Dersom en entreprenør kjøper deler av loftet, og beboere i 5.etasje eller andre seksjonseiere, skal gis mulighet for å kjøpe deler av loftet, legger entreprenørene sameiet har snakket med at det skal legges lik kvadratmeter pris til grunn. For å sikre markedspris, som bør være i flertallets interesse ved et eventuelt salg av loft, vil det ryddigste være at utbyggere byr på loftsarealet etter en organisert budrunde i regi av en eiendomsmegler. De seksjonseierene som ønsker kan deretter bli tilbudt å kjøpe en andel av loftet til lik kvadratmeterpris som utbygger har kjøpt den for. Dersom en slik løsning velges er det viktig at styret i salgsoppgaven for loftet tydelig skriver at det etter budrunden vil gis mulighet for seksjonseiere å kjøpe en andel av loftet til samme kvadratmeterpris.

Styret har undersøkt med alle seksjonseiere i 5.etasje, og flere er interessert i det. Styret har ikke undersøkt med andre seksjonseiere, men vil anta det kan finnes noen som er interessert.

Dersom det blir flertall for å selge loftet, er styret sin anbefaling at byggetrinnene deles opp i to. Steg 1 er sameiet hvor utbyggingen skjer etter avtale med sameiet hvor sameiet søker og bygger ut hele loftsseksjonene til og med klimaskallet. Dette for å sikre at felles forutsetninger ivaretas. Steg 1 må finansieres av de som kjøper loftsareal etter bindende kontrakt. Steg 2 er seksjonseiere da de overtar sine seksjoner og innreder etter ønske. Steg 1 og 2 finansieres av den enkelte seksjonseier.

Dersom det alternativet skal gjennomføres anbefaler styret at følgende felles føringer legges til grunn:

- Det skal opprettes en byggesak med en arkitekt overfor kommunen.
- Det skal være en entreprenør som utfører arbeidet i steg 1.

Felles for alt 1, 2 og 3:

Det er ikke foretatt en oppmåling av loftet etter gjeldende standard regler av en arkitekt. Det er foretatt flere uoffisielle målinger som viser at loftet er rundt 1000 kvadratmeter, hvor rundt 600 kvadratmeter er godkjent boareal (190 cm og 60 cm innover). Nesten hele loftet har en høyde på 5,20 meter, noe som gir mulighet for hems. Styret har ikke koblet inn arkitekt da en prosjektering av loftet vil ta hensyn til hvilket alternativ man går for. Dette er kostnader kjøper(e) av loftet bør bære, slik styret ser det.

Et forsiktig prisestimat er rundt 42 000,- pr kvadratmeter. Dette vil totalt kunne gi et forsiktig prisestimat på rundt 25 000 000,- for hele loftet. Prisen dersom det installeres heis før prosjektet er forsiktig estimert til 47 000,- pr. Kvadratmeter. Dette gir et forsiktig prisestimat for hele loftet på rundt 29 500 000,- for hele loftet. Styret anbefaler derimot ikke at det installeres heis før et eventuelt salg av loft da utbygging av loft kan endre hvilke krav som gjelder for heis i oppgangene, usikkerhet vedrørende finansiering av installering av heis og det faktum at det vil være lite ideelt å installere heis til 5.etasje dersom det frem i tid blir leiligheter til 6.etasje. Dersom det ender med at bare seksjonseiere kjøper loftsareal vil det, etter hva styret har fått opplyst, heller ikke bli et krav om heis.

Et flertall for salg av loftsareal vil medføre at sameiets totale boareal øker. Dette vil medføre ny fordeling av eierseksjonsbrøk. I klartekst vil det si at det er flere å dele kostnadene på, noe som enten gir økte inntekter for sameiet, eller reduserte kostnader for den enkelte seksjonseier. Et forsiktig estimat tilsier at sameiet årlig kan ha en årlig inntekt på rundt 480 000,- årlig.

Loftet er pr. idag et råloft hvor luften sirkulerer, og som er avgjørende for hvordan bygningsmassen puster. Da taket ble rehabilitert i 2008 ble det rehabilitert med forutsetningen om at det skulle være et råloft hvor luften skulle sirkulere. En utbygging av loftet vil påvirke hvordan bygget puster. Det er derfor viktig at utbyggingen gjøres rett for en 1920-bygård slik man ikke forårsaker, eller fremskynder vedlikehold tidligere enn normalt. Styret mener derfor det er viktig at noen med byggteknisk kompetanse innen området kobles inn som styrets faglige alibi i både prosjektering, utføring og oppfølging av utbyggingen. Dette for å sikre at sameiets interesser blir ivaretatt, og at styret ikke utelukkende stoler på hva en utbygger sier eller finner på at løsninger. Det er en forutsetning at den byggfaglige rådgiveren til sameiet ikke har koblinger til utbygger.

Som en del av prosjekteringen av loftet må det innhentes en egen brannprosjektering. Brannprosjekteringen må sees helhetlig på da det vil påvirke brannkonseptet til hele sameiet dersom loftet bygges ut.

For en noe mer detaljert gjennomgang av hvilke bygningstekniske krav som med stor sannsynlighet vil komme, vises det til OBOS prosjekt sitt notat vedrørende bygningstekniske krav. Byggforsk har også laget en egen side som tar for ombygging av eldre loft. Grunnet opphavsrettigheter kan ikke styret sitere eller klippe ut informasjon derifra.

Link til de to aktuelle sidene hos byggforsk:

https://www.byggforsk.no/dokument/643/ombygging_av_eldre_loft_til_bolig

https://www.byggforsk.no/dokument/642/utvidelse_og_ombygging_av_smaahus

Alle seksjonseiere har pr.d.d. boder på loftet. Det er et minimumskrav at nye boliger skal ha 5 kvadratmeter bod. Dersom noen kjøper areal over egen leiligheter utløser ikke dette krav til ny bod. Dersom det bygges nye leiligheter vil de få krav til bod. Det er ikke i seg selv krav til at boden skal være i kjelleren, men dersom det for eksempel skal være på loftet vil det være en binding overfor entreprenør som kan påvirke prisen negativt. Bodene i sameiet er ikke tinglyst, og hver seksjonseiere er gitt disposisjonsrett til sin bod.

Entreprenører sameiet har snakket med skisserer at søknad og utbygging kan ta opptil 12 måneder. Da det allerede pågår arbeid i bygget bør styret vurdere om for eks. dører til leiligheter og vindu skal byttes samtidig. Dette i den hensikt å minimere tiden med arbeid i sameiet, men også for å spare kostnader på byggeledelse, rigg og administrasjon. Det vil i byggetiden være tilfelle av økt støy og arbeid i gården. Det er et felles mål at ulempene i denne tiden skal minimeres, men det er uunngåelig at dess høyere man bor i etasjene dess mer byggestøy vil man høre. Erfaring fra andre sameier tilsier at det for eksempel må planlegges med hyppigere trappevask i byggeperioden for å gjøre ulempene mindre for beboerne.

Sameiet er ikke et eget skattesubjekt. Den enkelte sameier kan derfor komme i skatteposisjon ved et salg av loftsareal. Vedrørende skatt vises det til vedlagt notat. Spesielt gjelder dette de som de siste 12 månedene før et salg skjer har kjøpt seg leilighet i sameiet, samt næringsseksjoner. De beskattes 22% av overskuddet tilsvarende sin seksjonsbrøk. For å unngå at de som ønsker å selge ikke får solgt fordi nye seksjonseiere må betale 22% skatt av overskuddet tilsvarende sin seksjonsbrøk anbefaler styret at en andel av overskuddet ved et eventuelt salg settes av på en egen konto for å dekke skatten for de som er i skatteposisjon. Dette vil også gjøre at sameiet er en attraktiv bygård å kjøpe og selge seksjoner i.

Eierseksjonsloven § 48 lister opp fire tilfeller hvor seksjonseiere er inhabile under årsmøte. Det er ingen som er inhabile i avstemming i denne saken. Kravene til habilitet er mindre strenge i årsmøte enn ved styrebehandling, jf. eierseksjonsloven §59. Det skyldes at et styremedlem representerer alle seksjonseiere og skal ivareta deres felles interesse. På årsmøte representerer alle seksjonseiere seg selv, og det er derfor helt legitimt å fremme sine egne interesser- også når de står i motstrid til andres interesse.

Styrets innstilling

Følgende punkt må være utført før styret kan selge loftsarealet:

- Det må utarbeides en loftsveileder som beskriver de viktigste bygningsmessige delene og premissene som skal være ivaretatt ved loftsutbygging. Det vil være naturlig at styret undersøker med OPAK ved Jan Skau som var prosjektleder ved takrehabiliteringen i 2008 om de kan støtte med dette. Utarbeidelse av loftsveileder må finansieres av sameiet. Dette skal skje før styret går i dialog med meglere som eventuelt ønsker å selge loftet. Det er viktig at loftsveilederen inngår som en del av salgsoppgaven.
- Dersom ulempene viser seg å være betydelige for sameiet etter utarbeidelsen av loftsveilederen, eller den byggefaglige rådgiveren ikke anbefaler at prosessen av ulike årsaker ikke skal fortsette, skal styret innen 45 dager etter de er gjort kjent med dette innkalle til et ekstra ordinært årsmøte slik årsmøte på bakgrunn av ny informasjon kan beslutte å trekke tilbake fullmakten eller videreføre fullmakten til styret.
- Sameiet skal ha en uavhengig byggefaglig rådgiver overfor en entreprenør for å ivareta sameiets interesser gjennom hele prosessen, fra loftsveileder til loftsarealet eventuelt er ferdig utbygd. Det vil være naturlig at det er samme aktør som har utarbeidet loftsveilederen som ivaretar dette. Det vil videre være naturlig at styret undersøker med OPAK ved Jan Skau om de kan ivareta dette. OPAK ved Jan Skau har god dokumentasjon på hvordan taket er bygget, hvilke forutsetninger som ble tatt i 2008 ved takrehabiliteringen og OPAK er et anerkjent og profesjonelt firma innen bygg rådgiving. Styret vil i forhandling prøve å få dekket kostnaden for dette hos entreprenør. Dersom det ikke lar seg gjøre vil styret ha myndighet til å beslutte at sameiet skal dekke påløpte kostnader for byggefaglig rådgiver i perioden opptil 75 000,-
- Kjellerarealet må gjennomgås på nytt i den hensikt å planlegge bodarealet for å etablere boder der til nye leiligheter som har krav på det. Dette må tegnes av arkitekt. Dette finansieres av sameiet.
- Det må arrangeres en åpen budrunde før styret kan selge loftet gjennom en ekstern megler. Seksjonseiere som ønsker kan følge budrunden gjennom ekstern megler.

Følgende punkt må være ivaretatt etter styret har solgt loftsarealet:

- Loftet legges ut til salg for entreprenører, men salgsoppgaven skal gi mulighet for de seksjonseierne som ønsker å kjøpe en andel av loftet tilsvarende kvadratmeterprisen entreprenøren har kjøpt. Seksjonseiere som kjøper en andel av loftet inngår kontrakt med entreprenør ved kjøp av loftsareal. Dersom en, eller flere seksjonseiere, kjøper en andel av loftet deles byggeprosessen opp i to steg. Det vises redegjørelse for alt.2 og 3 for detaljer vedrørende de to stegene.
- Styret skal sette av 22% av overskuddet ved salg av loftet på en egen konto. De som kommer i skatteposisjon som følge av salg av loftet kan få dette utbetalt innen april påfølgende år. Beløpet betales ut innen utgangen av april påfølgende år etter salget for å dekke seksjonseiers skatteposisjon ved salg av loftsareal. Den enkelte seksjonseier må selv gjøre beregninger vedrørende hvor vidt de er i skatteposisjon, og må fremsende dette til styret som betaler ut beløpet etter å ha mottatt dokumentasjon på skatteposisjonen seksjonseieren befinner seg i.

Styret er enstemmig i sin anbefaling om å selge loftet. Styret påpeker at et flertall for forslaget vil medføre at alle seksjonseiere mister bodene på loftet, og at det kan skje endringer i bodareal i kjelleren.

Styret presiserer at dersom dette forslaget ikke får flertall, må styret vurdere andre tiltak, som kapitalinnkreving fra hver enkelt for å kunne gjennomføre vindu- og dørprosjektet i den skalaen det er skissert. Eventuelt at vindu- og dørprosjektet ikke gjennomføres slik det er skissert pr.d.d.

Forslag til vedtak 1

Årsmøte gir styret fullmakt til å selge loftsarealet.

Forslag til vedtak 2

Årsmøte gir ikke styret fullmakt til å selge loftsarealet.

Forslag til vedtak 3

Årsmøte ønsker at styret innen utgangen av august 2024 skal komme tilbake med en ny sak til ekstraordinært årsmøte vedr. salg av loftsareal.

Vedlegg

2. 3.02 Notat loftsutbygging Frognerkompleks Eierseksjoner - 03.01.2024.pdf
3. Utbygging loft - skatt.pdf
4. 20240320163520896.pdf
5. Oppbygging av dagens tak ved OPAK Jan Skau.pdf

Sak 8

Til informasjon - Vedrørende salg av loft

Forslag fremmet av:

Henrik Rongved og Felix Lysgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter de betydelige utgiftene sameiet pådro seg under baderomsprosjektet, både i form av advokatutgifter og kostnader til konsulentttjenester, understreker vi viktigheten av at alle seksjonseiere har anledning til å bidra med spørsmål til styret før det fattes vedtak om salg. Dette er for å sikre et best mulig økonomisk resultat for sameiet. På denne bakgrunn foreslår vi følgende punkter som må belyses før en kan vurdere salg av loftet:

- Hvordan salgsprosessen skal foregå.
- Antall prisvurderinger som skal innhentes fra megler.
- Hvordan seksjonseiere kan følge med på salgsprosessen.
- Fordelingen av alle kostnader i forbindelse med utbygging av loftet.
- Planen for finansiering av alle medfølgende kostnader.
- En redegjørelse for om det allerede har medgått kostnader til planlegging av salget av loftet, og i så fall, på hvilket grunnlag og innenfor hvilken myndighet dette har skjedd.
- Økonomisk ramme for igangsetting av arbeidet med salg av loft.
- Rammebetingelsene som styret må forholde seg til.
- Avklaring om en seksjonseier som ønsker å kjøpe deler av loftet, er inhabil i stemmegivningen ved salg av loftet.

Beslutningsprosess for Salg av Loft:

Vi foreslår at stemmegivningen om salg av loftet utsettes til et ekstraordinært styremøte før sommeren 2024. Dette vil gi alle seksjonseiere muligheten til å stille spørsmål om saken, og styret vil ha tilstrekkelig med tid til å utrede og svare på eventuelle spørsmål før stemmegivningen.

Styrets innstilling

Etter dialog med forslagsstillere er intensjonen med saken (utsettelse av beslutning vedrørende salg av loft til et ekstraordinært årsmøte) ivaretatt gjennom tre alternativ til saken vedrørende salg av loft (sak 7).

Styret viser til redegjørelsen til sak 7 i de ulike punktene som forslagsstillere ønsker belyst.

Forslag til vedtak

Årsmøte tar saken til etterretning. Intensjonen med saken er ivaretatt gjennom tre alternativ i sak 7.

Sak 9

Etablering av individuell nedbetaling av lån

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I tidligere protokoller fra årsmøter henstilles styret til å undersøke mulighetene for individuell nedbetaling (IN) på felleslån. Dette vil gi økt fleksibilitet for hver enkelt seksjonseier som gjennom å nedbetale sin andel fellesgjeld kan få lavere månedlige felleskostnader.

For å få etablert dette må sameiet inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS. I tillegg må det vedtas en vedtektsendring i vedtektene der det fremkommer at det er inngått en avtale med individuell nedbetaling.- Beboerne kan da innbetale sin del av lånet (hele lånet, ikke delbetalinger).

Pris for sameiet er 10% av forretningsførerhonoraret årlig, totalt 11 600,- i 2024.

Etablering av administrasjonsavtale med seksjonseier er engangskostnad på 1950,- ved innbetaling.

Lån må være utbetalt og ha flytende rente for at eierne kan innbetale. Styret kan ikke endre løpetid eller nedbetalingstid eller avtale avdragsfrihet for lån med administrasjonsavtale.

Styret gjør oppmerksom på at man kan stemme for forslag til vedtak, og selv ikke velge å benytte seg av IN-ordningen.

Styrets innstilling

Styret ber om årsmøte sin tilslutning til å legge til et nytt punkt i vedtektene:

Punktet lyder som følger:

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd,

risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Forslag til vedtak

Årsmøte inngår avtale om individuell nedbetaling på felleslån. Vedtektene til sameiet får et nytt punkt, se punktet i styrets innstilling.

Sak 10

Innmeldt sak - Installasjon av heis i Frederik Stangs Gate 43

Forslag fremmet av:

Tore Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En heis i gården vil gi bedre livskvalitet, mulighet for å bo lengre hjemme i høy alder og økt verdi på leilighetene.

Heisen vil bli installert i trapperommet og vil bli en pen og godt integrert løsning.

Jeg har innhentet tilbud fra en leverandør som har estimert ca 650 000 kr for installasjon inkludert elektrikerarbeid og andre tillegg.

Leverandøren heter Cibes Lift Norge AS. De har lang erfaring og leverer gode kvalitetsprodukter.

Vedlagt tilbud samt forslag til løsning med tegninger fra leverandør

Link til nettside med eksempler på installasjoner:

<https://cibeslift.com/no-no/produkter/kabinheiser>

Brosjyremateriell og bilder foreligger.

Heisen kan leveres med brikke adgangssystem slik at de beboere som ikke ønsker å være med å betale heller ikke får benytte heisen (de får ingen brikke)

Men man kan på et senere tidspunkt kjøpe seg inn (brikke)

Kostnaden skal bæres av boenhetene i oppgangen (ikke sameiet) og fordelingsbrøken må diskuteres. Verdien på alle boenhetene vil stige uansett etasje.

Serviceavtale, estimert til ca 4000 kr pr år fordeles mellom boenhetene.

Oppsummert vil en heis gi beboerne en enklere hverdag og økt verdi på leilighetene.

Styrets innstilling

Etter dialog med forslagsstiller er det enighet om å utsette saken til et årsmøte etter avklaring om salg av loftsareal foreligger. Styret kommer likevel med en innstilling til saken som danner grunnlaget for den enigheten.

Oslo kommune har som mål at folk skal kunne bo lenger hjemme i egen bolig. En heis vil kunne bidra til å nå denne målsettingen. En heis vil også bidra til at bygget har

økt universell utforming. Videre vil heis i seg selv være noe som øker boligprisen (Kilde: <https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/bolig/heis-hjemme---steg-for-steg/>)

Styret trekker derimot frem noen avgjørende forhold som gjør at saken utsettes:

- Dersom det etableres leiligheter på loftet kan det være at kravene til heisen som installeres er annerledes enn slik bygget fremstår idag. Det vil ikke være hensiktsmessig for noen parter at man installerer en heis, så må det endres etter
- Det må foreligge en plan for hvordan heisen(e) i oppgangen(e) skal finansieres. Det bør søkes en enighet om brøk mellom de ulike seksjonseierene som må tas inn i vedtektene slik de som ikke installerer heis ikke har økonomiske eller andre forpliktelser til heisen(e) som installeres.
- Husbanken har tidligere hatt støtteordninger for installering av heis i bygårder. Den støtten ble kraftig redusert i statsbudsjettet for 2024. En utsettelse kan gi håp om at støtten fra Husbanken på et senere tidspunkt er høyere.
- Det må lages skisser for hvordan heisen(e) blir seende ut opp i oppgangen(e), spesielt opp mot rekkverket som påvirker utseende og inntrykket av oppgangen som helhet.
- Det må undersøkes hvorvidt dekke i 1.etasje må forsterkes ved installering av heis.
- Det må undersøkes med en brannrådgiver eller branningeniør hvilke rekkefølgekrav en installering av heis kan medføre innen brannsikkerhet. Dersom det er vesentlige tiltak og med en høy prisklasse må finansiering av dette diskuteres særskilt.

Forslag til vedtak

Årsmøte utsetter vedtak om installering av heis i oppgangene til etter eventuelt salg av loftsareal er avklart.

Vedlegg

6. Tilbud Cibes Air FSG 43.pdf
7. L004145669_NO_sheet-3_forces-and-loads.pdf
8. L004145669_NO_sheet-1_shaft-drawings.pdf
9. Brochure-L004145669-2023-12-07-135212.pdf
10. L004145669_NO_sheet-2_cutout-sizes.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene punkt 8.1 skal det velges helt nytt styret. Styret skal bestå av en styreleder og mellom to til fem andre medlemmer. Totalt kan årsmøte velge inn seks representanter til styret.

Innstilling

I julehilsenen til sameiet henstilte styret seksjonseiere til å melde seg til en valgkomitè som kunne innstille personer til vervene på årsmøte i 2024. Ingen meldte seg, og det ble aldri nedsatt en valgkomitè.

Styret er av den oppfatning at det rent prinsipielt er viktig å få nedsatt en valgkomitè slik noen uavhengige fra styret kan innstille kandidater. Det henstilles derfor til at seksjonseiere som ønsker å delta i valgkomitè for 2025 melder seg allerede.

Styret kommer ikke med innstilling til valg av styremedlemmer. Styret har tillatt seg å vurdere de to kandidatene som stiller til å bli styreleder. Dette med bakgrunn i at styreleder skal velges særskilt, og hvem som innehar vervet vil være av større betydning enn øvrige styremedlemmer for sameiet.

Nåværende styreleder forlot styremøte da styret diskuterte styrets innstilling til styreleder. Nåværende styreleder er kjent med innstillingene i ettetid.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Arne Lodden Vikse**

Et flertall i styret mener Arne Lodden Vikse er riktig kandidat til å lede styret det neste året.

Det trekkes frem at det er viktig med kontinuitet i styret. Arne har satt seg grundig inn i sameiet, i alt fra bygningsmasse, pågående og tidligere saker. Han gir seksjonseiere rask tilbakemelding.

Han er en god leder for sameiet og styret, tydelig og klar.

Han har satt seg godt inn i saken vedrørende salg av loft, og få på plass en fordelingsnøkkel for finansiering av vindu- og dørprosjektet.

Arne har ingen bindinger til noen seksjonseiere, noe som styrker hans upartiskhet i arbeidet for å ivareta sameiet som en helhet.

Et mindretall i styret ønsker at en annen styrelederkandidat enn Arne dersom sameiet skal i forhandlinger med entreprenør for salg av loftet.

- **Carl Vemmestad**

Et mindretall i styret mener Carl Vemmestad er riktig kandidat til å lede styret det neste året. Mindretallet trekker frem at dette vil være riktig styreleder dersom sameiet skal selge loftet og i forhandlinger med entreprenør.

Et flertall peker derimot på at det vil være uheldig å velge en styreleder utelukkende for en sak, som man ikke sikkert vet at får flertall. Videre peker flertallet på at kandidaten er fremmet av et styremedlem, og at vedkommende har et langt vennskap med kandidaten Carl. Dette kan svekke kandidaten sin opplevde uavhengighet for sameiet og styrets arbeid.

Det opplyses av Vemmestad selv at han ikke stiller i egenskap som jurist/advokat for sameiet.

Valg av 5 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Rasmussen
- Gunnar Eckbo
- Gunnar Harris-Christensen
- Henrik Rongeved
- Jan Vardøen
- Jonas Leborg
- Line Renee Woxen
- Thea Stensaker
- Tina Lysgård

- Tore Jacobsen

Vedlegg

1. 2023-30-01 CV Arne Lodden Vikse.pdf
 2. Ekstern styreleder Arne Lodden Vikse.pdf
 3. 240326cv Styrelederverv Frognerkompleks Eierseksjoner.pdf
 4. Tina CV.pdf
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Lodden Vikse	Hegdehaugsveien 11 A
Styremedlem	Gunnar Eckbo	Frognerveien 30 C
Styremedlem	Tore Jacobsen	Frederik Stangs Gate 43
Styremedlem	Berit Elisabet B Rasmussen	Frederik Stangs Gate 43
Styremedlem	Tor Øyvind Selås	Frognerveien 30 E
Styremedlem	Line Reneé Woxen	Frognerveien 30 E

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Frognerkompleks Eierseksjoner

Sameiet består av 65 seksjoner.

Frognerkompleks Eierseksjoner er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971488034, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 346

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

Frognerkompleks Eierseksjoner har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret begynte august 2023 et mer systematisk arbeid innen helse-, miljø- og sikkerhet i sameiet. Det er etablert internkontroll som oppfyller kravene etter internkontrollforskriften. Styret har etablert risikovurdering for virksomheten, samt satt HMS-mål.

Arbeidet innen helse-, miljø- og sikkerhet er et løpende arbeid, og hver enkelt seksjonseier må selv sette seg inn i risikovurderingen, styringsdokumentet og melde inn avvik til styret.

Styret har satt ekstra fokus på brannsikkerhet, da dette er det som utgjør størst risiko i sameiet. I november 2023 var Brannsikring Vestfold leid inn for å levere slokkemateriell og røykvarsler til alle seksjoner. Styret arrangerte brann- og slokkeøvelse 18.november 2023. Sameiet fikk da testet evakueringskonseptet sitt. Styret hadde helst sett for seg et større oppmøte. Styret sitt inntrykk er likevel at dette var en viktig arena for kompetanseheving innen brannsikkerhet.

Oslo brann- og redningsetat (OBRE) kom på varslet tilsyn 30.november. Styret har etter dette fått pålegg om å innhente brannteknisk tilstandsrapport som dokumenterer brannsikkerheten i bygget. Det må påregnes at det ved denne branntekniske tilstandsrapporten vil fremkomme avvik som må lukkes innen null til fem år.

Styret har den siste perioden vedtatt å bytte enkelte vindu hos fem seksjonseiere. Bakgrunnen for dette er at vinduene har holdt på å falle ut karmen, eller at vinduene har utgjort en sikkerhetsrisiko ved at man bor i en høyere etasje og ikke kan lukke/åpne de. Før vinduene ble skiftet har det oppstått to nesten ulykker hvor vinduer har holdt på å falle ned på fortauet og hvor glassmester/byggmester har vært tilstede for å prøve å sikre vinduene. Vinduene er dekket over driftskostnadene til sameiet. Så fort sameiet har vedtatt en endelig finansiering av vindu- og dørprosjektet vil de vinduene som er byttet bli finansiert på samme måte etter faktisk kostnad for utskiften.

Styret har hatt dialog med plan- og bygg sitt artikkelkontor for å ivareta at alle seksjonene har fått oppgitt eit bolignummer (H-nummer), og at dette stemmer overens med den faktiske inndelingen i sameiet. Styret har oppdatert dette i beboeroversikten. Bolignummer er spesielt viktig for nødetater dersom de skal rykke ut.

Styrets arbeid

Styret har totalt avholdt åtte fysiske styremøter, samt to digitale styremøter. Innkalling og protokoll for alle møtene er arkivert på styrerommet, og delt med forrentningsfører. I tillegg til styremøter er saker fulgt opp, diskutert og besluttet via mailkorrespondanse.

Styret har hatt spesielt fokus på vindus- og dørprosjektet, samt informasjonsinnhenting for mulig salg av fellesareal.

Sameiet fikk i juli rammetillatelse fra Oslo kommune vedrørende utskifting av vinduer i sameiet, jf. byggesak 202308536. Rammetillatelsen er gyldig tre år fra juli 2023. Det ble i september 2023 innhentet tilbud på vindus- og dørprosjektet. Det kom inn fire tilbud, hvor tilbudene hadde en kostnadsramme på 16 til 18,5 MNOK. Sameiet har ikke finansiering til hele prosjektet. OBOS prosjekter og andre styret har rådført seg med anbefaler ikke at prosjektet splittes opp i flere deler da det gjør at administrasjonskostnadene for prosjektet vil bli vesentlig dyrere. Det er derfor ikke utført noe mer rundt prosjektet.

Styret har derfor hatt fokus på hvordan man kan sikre finansiering. Styret ser for seg at man enten må selge fellesareal, be om ekstra kapital fra eiere eller ikke gjennomføre prosjektet i det hele tatt.

Styret har hatt egne møter med følgende aktører for å hente inn informasjon vedrørende salg av fellesareal:

- OBOS prosjekter
- OPAK ved Jan Skau som var prosjektleder ved rehabilitering av taket i 2008.
- Skatteadvokat Trond Larsen
- Styreleder i Sorgenfri gata 9 hvor de har solgt og bygget ut loftsareal
- Dybvik entreprenør AS som har bygget ut loftsareal før.

Intensjonen har vært å snakke med ulike aktører som har gjennomført slike prosjekter for å sikre en variert tilgang til informasjon. Det har hatt en høy prioritering fra styret om å hente inn informasjonen om loftsarealet. Styret viser til egen sak vedrørende avhending av loftsareal.

Styret har også hatt et stort fokus på økonomien til sameiet i 2023. Høsten 2022 ble det vedtatt at felleskostnadene skulle øke 5% tre ganger i 2023. Dette har ført til at driften i 2023 har vært underfinansiert, noe som også vises med et negativt årsresultat. Som en konsekvens av dette måtte styret øke felleskostnadene mer enn skissert i august 2023. Faktisk hyppigere og flere rentehevinger i 2023 enn Norges bank skisserte høsten 2022 har ført til at sameiets lån har blitt dyrere i 2023. Videre har styret i dialog med forretningsfører ordnet opp slik hver enkelt seksjonseier faktisk betaler sin andel tilsvarende sameierbrøk.

Styret gjør seksjonseiere oppmerksom på at sameiet ikke får mer lån OBOS. Sameiet har rett over 21 MNOK i lån. Lånet til sameiet har effektiv rente på 7,27% pr. mars 2024. Styret har undersøkt mulighetene for å gi større påvirkning over egne månedlige felleskostnader til hver enkelt seksjonseier. Styret fremmer på bakgrunn av dette forslag om etablering av individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Det presiseres at man ikke trenger å benytte seg av den individuelle nedbetalingen selv om man stemmer for et slikt forslag.

Da flere seksjonseiere har slitt med å låse opp låssylindere til ytterdørene innhentet styret inn tilbud på nye låssylindere. Det ble da avdekket at systemnøkklene til sameiet gikk ut i 2023. Det ble derfor besluttet å installere elektroniske brikker på ytterdørene. Ved å installere elektroniske adgangsbrikker oppnår man også bedre adgangskontroll. Dersom noen mister brikker kan styret sperre brikken, og unngår dermed at uvedkommende kommer seg inn i bygget. Videre kan man bruke de elektroniske brikkene til ytterdørene i leilighetene da sameiet skal bytte dører. Det er bare R. Bergesen som har godkjenning til å kode og produsere opp nye adgangsbrikker. For å bestille nye adgangsbrikker trenger man godkjenning fra styret. Dette prosjektet ble noe dyrere enn budsjettet da det viste seg at de elektriske oppkoblingene i oppgangene ikke tidligere er gjennomført etter gjeldende standarder og regelverk.

Som en del av etablering av elektroniske adgangsbrikker har styret fått på plass passasje ut til bakgården i henhold til tinglyst rett for oppgang B.

Det er ikke utført noe større vedlikehold i sameiet i 2023. Løpende vedlikehold, som utbedring av dørpumper, fjerning av tagging etc. er utført. Videre har styret kontrollert

artikkelrapporten til Oslo kommune slik boenhetsnummerene som kommunen har registrert samsvarer med det sameiet benytter.

Styret har fulgt opp søppelhåndteringen i bakgården, samt bekjempelsen av skadedyr i større grad utover høsten 2023. Styret opplever at de som får påpekninger om at de tar seg til rette fortsetter med dette, og ikke bidrar konstruktivt til å finne løsninger som er bærekraftige. Skadedyrene kommer raskt tilbake da søppelkassene fort blir overfylt. Styret vurderer derfor ulike alternativ for hvordan vi kan håndtere søppelet, og herunder også mulighetene for et tydeligere skille for hvor næring og bolig skal kaste søppelet sitt.

Som en del av ordinært årsmøte ble det arrangert informasjonsmøte på Schaftefløkken 30.mai 2023. Det var et godt oppmøte, og styret sin opplevelse er at dette er en god løsning for å belyse sakene. Ordinært årsmøte ble avholdt digitalt. Det ble avholdt ekstra ordinært årsmøte desember 2023 hvor styret la frem forslag om å endre husordensreglene slik tidspunkt for ro for seksjon 2 ble utvidet fra 2300 til 0100. Dette fikk flertall, og trådte i kraft med umiddelbar virkning.

Styret arrangerte dugnad 20.juni hvor rundt 20 seksjonseiere deltok. Det hadde samlet seg mye møbler, søppel etc. i kjelleren. All maling ble kjørt til returpunkt, og gamle tørkeboder med revet. Videre ble gårdsplassen høytrykksspylet, raket og kostet. Villvinen på kinoveggen ble redusert. Dugnaden ble avsluttet med grilling i bakgården.

Styret oppdaget juni 2023 at de to vannmålerne som ble installert ikke var meldt inn til Oslo kommune. Dette ble umiddelbart meldt inn. Installering av vannmåler har ikke tilbakevirkende kraft. Sameiet sparte i 2023 299 000 NOK på å betale vannavgift ut ifra forbruk og ikke areal.

Sameiet opplevde i november og desember tidvis utfordringer med varmtvannet grunnet defekt sirkulasjonspumpe. Det ble utført flere feilsøkinger for å finne årsaken, og hvilke tiltak som måtte gjøres. Det ble, etter anbefaling fra rørlegger montert to motorvernbytere. Det har ikke vært defekter etterpå. Styret presiserer likevel at det ved ekstrem kulde er en stor påkjenning for fjernvarmeanlegget og varmtvannstankene.

Styret besluttet 07.august å etterkomme et krav fra seksjon 2 (Frogner Kino eiendom) vedrørende kostnader for oppvarming. Bakgrunnen for dette er at Frogner Kino eiendom AS er selvforsynt med varmtvann, og rent fysisk forhindret fra å koble seg opp på fellesanlegget til resten av sameiet.

Sameiet tilbakebetalte andelen av kostnader til oppvarming for tre år tilbake i tid, jf. foreldelsesloven §2. Fordelingen av felleskostnader er omtalt i eierseksjonsloven §29. For å få unntak fra sin andel av felleskostnader skal det foreligge særskilte grunner, og unntak skal tolkes snevert. Styret undersøkte saken grundig og gjorde uavhengige vurderinger, samt søkte juridiske råd. Det er ikke et vilkår at fordelingen av felleskostnader som ikke følger sameierbrøk må vedtektsfestes, selv om det hadde vært det ryddigste. Bakgrunnen for at styret etterkom dette kravet var:

- Det finnes dokumentasjon på at seksjonen har vært selvforsynt i lenger tid, jf. byggesak 196200220 hos Oslo kommune.
- Seksjon 2 har, så vidt styret har kunne bringe på det rene, etablert fjernvarme og betalt for fjerning av oljefyren tilknyttet deres seksjon siden de stod som juridisk

eier, jf. byggesak 196200220. Byggesak 201901241 omhandler sameiet ekskludert seksjon 2.

- Sameiet må med all sannsynlighet ta en kostnad dersom seksjon 2 ønsker å koble seg på basert på Proplan sine beregninger fra 2018. Dette vil føre til engangskostnader for oppgradering av anlegget, samt økte kostnader tilknyttet oppvarming.

Styret ser ikke at saken skaper presedens for øvrige næringsseksjoner da de pr.d.d. er påkoblet varmtvannsanlegget vårt. Andre seksjoner er ikke fysisk forhindret fra å koble seg til, slik seksjon 2 er. Dersom noen seksjonseiere etter dette ønsker å koble seg ifra, vil styret motsette seg dette da de historisk sett har vært påkoblet fellesanlegget.

Styret presiserer at dette bare gjelder seksjon 2, og at seksjon 16, som Frogner Kino eiendom AS også eier, fortsatt skal betale oppvarmingskostnader på lik linje som øvrige seksjonseiere i sameiet.

Styret har fulgt opp søknadsprosessen opp mot Oslo kommune vedrørende bærebjelker til seksjonsnummer 20 og 22 som ble inntatt i rørprosjektet. Desember 2023 godkjente Oslo kommunen bærebjelkene etter to søknader. Kostnadene for søknad og arbeidet er fakturert og betalt av sameiet. Styret har viderefakturert seksjonsnummer 20 og 22 for kostnadene i 2024.

Styret minner om at hver enkelt seksjonseier som mener det foreligger grunn til klage på materiell eller utført arbeid utført i rørprosjektet i første omgang retter klagen direkte til VBM byggfornyelse. Klagen må være skriftlig. Gjerne med styret på kopi. Klager må sendes rimelig tid etter mangelen er oppdaget, og senest innen utløpet av reklamasjonsfristen på fem år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene underveis i året som ikke var budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med vindu og dørprosjekt (prosjektering) og tilbakebetaling tre år tilbake i tid for oppvarming til seksjonsnummer 2. Samt høyere drift og vedlikeholdskostnader som var høyere enn budsjett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger i 2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 820 634,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 685 000,-.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Styret vedtok i april nytt tilbud på ny forsikring hos Gjensidige som reduserer forsikringspremien med 192 000,- i året. Styret var i dialog med Gjensidige høsten 2023 vedrørende reforhandling av forsikringen etter rørprosjektet, men fikk ikke noe annet tilbud før våren 2024.

Lån

Frognerkompleks Eierseksjoner har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 315 429	3 634 104	4 081 000	5 836 000
Andre inntekter		0	410	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 315 429	3 634 514	4 081 000	5 836 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 610	-29 610	-30 000	-44 000
Styrehonorar	4	-210 000	-210 000	-210 000	-310 000
Revisjonshonorar	5	-9 622	-12 446	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-109 388	-105 168	-110 500	-116 000
Konsulenthonorar	6	-379 521	-528 608	-35 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-906 579	-67 548	-192 000	-685 000
Forsikringer		-576 370	-518 399	-560 000	-634 000
Kommunale avgifter	8	-832 527	-711 007	-778 500	-956 000
Energi/fyring	9	-473 592	-381 852	-410 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-267 978	-227 642	-238 000	-283 000
Andre driftskostnader	10	-213 757	-206 601	-211 500	-262 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 008 944	-2 998 881	-2 783 500	-3 748 500
DRIFTSRESULTAT		306 485	635 633	1 297 500	2 087 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	117 995	67 346	0	0
Finanskostnader	12	-1 281 710	-808 171	-1 030 000	-1 439 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 163 715	-740 825	-1 030 000	-1 439 000
ÅRSRESULTAT		-857 230	-105 192	267 500	648 500
Overføringer:					
Udekket tap		-857 230	-105 192		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		162 001	4 249
Kundefordringer		74 866	89 626
Forskuddsbetalte kostnader		76 841	70 942
Driftskonto OBOS-banken		918 870	3 409 979
Sparekonto OBOS-banken		2 097 494	652 290
SUM OMLØPSMIDLER		3 330 072	4 227 086
SUM EIEDELER		3 330 072	4 227 086
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-18 475 445	-17 618 216
SUM EGENKAPITAL		-18 475 445	-17 618 216
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	21 296 080	21 619 211
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 296 080	21 619 211
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		114 002	81 729
Leverandørgjeld		246 991	112 995
Påløpte renter		127 077	5 982
Påløpte avdrag		21 368	0
Annen kortsiktig gjeld		0	25 385
SUM KORTSIKTIG GJELD		509 438	226 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 330 072	4 227 086
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Arne Lodden Vikse

Gunnar Eckbo

Tore Jacobsen

Berit Elisabeth B Rasmussen

Tor Øyvind Selås

Line René Woxen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 539 672
Lokaler	1 531 677
Kabel-TV	233 280
Lagerlokale	8 400
Diverse	2 400
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	4 315 429

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 150, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 622.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-39 000
OBOS Prosjekt AS	-288 566
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 905
Andre konsulenthonorarer: Plan & Bygningsetaten	-27 050
SUM KONSULENTHONORAR	-379 521

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VBM Bygg	-66 599
VD Montasje AS	-293 975
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-360 574
Drift/vedlikehold bygninger	-19 279
Drift/vedlikehold VVS	-226 892
Drift/vedlikehold elektro	-32 049
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 831
Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 037
Drift/vedlikehold brannsikring	-252 240
Kostnader dugnader	-4 678
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-906 579

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-446 145
Feieavgift	-7 268
Renovasjonsavgift	-379 114
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-832 527

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-267 969
Fjernvarme	-205 623
SUM ENERGI / FYRING	-473 592

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 396
Container	-16 081
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 508
Lyspærer og sikringer	-79
Vaktmestertjenester	-58 194
Renhold ved firmaer	-102 420
Snørydding	-12 006
Andre fremmede tjenester	-1 334
Kontor- og datarekvisita	-529
Trykksaker	-822
Andre kostnader tillitsvalgte	-150
Andre kontorkostnader	199
Porto	-340
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 197
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-213 757

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 326
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 204
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 845
Kundeutbytte fra Gjensidige	58 620
SUM FINANSINNTEKTER	117 995

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 281 485
Renter på leverandørgjeld	-225
SUM FINANSKOSTNADER	-1 281 710

NOTE: 13**AKSJEKAPITAL****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-12 438 450

Nedbetalt tidligere

-9 180 761

Nedbetalt i år

323 131

-21 296 080

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-21 296 080

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82900428. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - Nye kodebrikker til alle inngangsdører

2023- Utlevering av godkjent slokkemateriell til alle seksjoner. Femårs kontroll iht. NS 3910 utført for slokkemateriell i private boliger. Årskontroll for fellesareal og næringsseksjoner etablert.

2023 – Utbedring av spillvannsledninger fram til kommunalt ledningsnett 2020-2022 Rør- og våtromsrehabilitering

2022 – Nye reviderte vedtekter

2022 – Nye sikringsskap i kjellere og sensorstyrt belysning montert. 2019 – fjernet oljefyranlegg

2016 – Oppussing av oppganger og kjøreport

2016 – Lamper i alle inngangspartier

2015-2016 – Rehabilitering av piper, skorsteiner under tak

2014 – gatedører

2013 – Varmekabler på tak (ved arkene)

2012 – Skorsteiner over tak

2012 – Gårdsrombelysning

2010-14 Oppgradering brannvarslingsanlegg

2009 – Fasadeoppussing mot gatesiden, omlegging av alle takflater 2008-2012 – takprosjekt

2004 – Portåpneranlegg

2003 – Balkongrehabilitering

1998 – Brannvarslingsanlegg i fellesareal

Frognerkompleks Eierseksjoner – Informasjon om loftsutbygging til årsmøte

Kort introduksjon og status på det som er gjort så langt

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner har siden 2017 arbeidet med muligheter for salg av loft i sameiets fellesarealer. Dette arbeidet ønskes nå konkretisert og prosjektert på detaljnivå slik at sameiet kan få innhentet reelle kostnader for et slikt prosjekt, samt hvilke gevinster sameiet kan få ved salg.

OBOS Prosjekt AS er engasjert for å hjelpe styret videre i prosessen.

Sameiet ønsker med dette skrevet å gi opplysninger av relevans om saken, slik at sameiet i fellesskap kan stemme om videre arbeid med prosjektet skal gjennomføres. Det videre arbeidet vil blant annet innebære å:

- Innhente ekstern bistand fra arkitekt
- Lage forslag til løsninger og sette premisser for utbyggingen. Utarbeidelse av mulighetsstudie/veileder for hele loftet i samråd med arkitekt
- Gjennomføre møter og befaringer med styret
- Gå i dialog med PBE og Byantikvar om tiltaket
- Utarbeide kostnadsoverslag og budsjett

Alternativer for veien videre

Det vil være flere alternativer for veien videre i prosessen med salg av loft og utbygging. Slik vi ser det, har sameiet tre valg:

1. Salg av råloft til utbygger

Dette vil være det enkleste alternativet for sameiet, men også det alternativet som gir lavest gevinst. Det er lav risiko for sameiet både når det gjelder prosjekteringen av løsninger og for utførelsen av arbeidet som skal gjøres. Alt vil gjøres i regi av en utbygger som også påtar seg all risiko før og etter oppstart av prosjektet.

I et slikt scenario vil en utbygger kjøpe hele loftet slik det er, og gjøre om loftet til nye leiligheter. Dette vil utløse en rekke krav, og det vil kreve en større ombygning totalt sett for bygningsmassen enn alternativ 2.

Sameiet vil etter overtakelse overta vedlikeholdsansvaret for alle bygningsdeler som tilhører fellesskapet. Dette vil for eksempel gjelde for takvinduer, takterrasser, takflater, rør og andre tekniske bygningsdeler som tilhører sameiet.

2. Salg av separate deler av loft til beboere i etasjen under

Dette alternativet krever mer planlegging fra sameiets side, men vil også gi sameiet mer kontroll og større gevinst ved salg.

Her må sameiet selv påta seg ansvaret for innledende dialog med offentlige myndigheter og sette premissene for alle loftsarealene. Blant annet må det utarbeides en loftsveileder i samarbeid med arkitekt.

Dersom sameiet ønsker å gå videre med alternativ 2, legger vi til grunn at sameiet selger en del av råloftet i 6. etasje til den respektive seksjonen under i 5. etasje, slik at disse arealene blir innlemmet i

samme seksjon. Utbyggingen vil da skje i regi av beboerne i 5. etasje, gitt at retningslinjene i loftsveilederen følges.

Å utvide en leilighet fra 1 til 2 etasjer utløser færre krav enn ombygging til egen leilighet. At det er færre krav til tiltaket betyr mindre bygningsmessige endringer i sameiets bygningsmasse.

I likhet med alternativ 1 vil sameiet overta vedlikeholdsansvaret for alle endrede bygningsdeler som tilhører felleskapet.

3. Bygge ut loftet i egen regi

Et tredje alternativ vil være at boligselskapet bygger leiligheter i loftet i egen regi. Dette krever at boligselskapet har egenkapital nok til å bære kostnaden for utbyggingen før leilighetene blir solgt videre. Etter vår oppfatning er dette ikke et alternativ som er aktuelt for sameiet pr. dags dato.

Bygningsmessige krav for utbygging av loft

Brannkrav

Plan- og bygningsetaten vil ved ombygging av loft til leiligheter eller rom for varig opphold kreve at det utarbeides et brannkonsept for å beskrive hvordan brannsikkerheten på et overordnet nivå skal ivaretas i detaljprosjekteringsfasen. Brannkonsept utarbeides som regel av en brannrådgiver med kunnskap om prosjektering av lignende prosjekter.

Det lages et brannkonsept pr. byggesak, som vil si at ved salg av loft til beboere i etasjen under, må det lages et brannkonsept for hver leilighet.

Ved salg av råloft til utbygger, vil brannkonsept bli laget for hele loftet.

Nedenstående tekst beskriver på et overordnet nivå hvilke brannkrav som må ivaretas, basert på lignende prosjekter hvor loft har blitt gjort om til rom for varig opphold med intern forbindelse til leilighet under. Det presiseres at brannkonsept som spesifikt er rettet mot Frognerkompleks eierseksjoner vil kunne avvike fra denne informasjonen, og at listen ikke skal ses på som uttømmende:

- Antall tellende etasjer: 6
- Risikoklasse og brannklasse. 4 og 3
- Brannmotstand minst R90 for hovedbæresystem
- Brannmotstand R60 for sekundærbærende konstruksjoner
- Brannmotstand EI60 for branncellebegrensende vegger
- Brannmotstand EI30 for dører
- Seriekoblede røykvarslere
- Rømning via dør til trapperom og internt trapp

Dersom loftsarealer gjøres om til egne leiligheter, vil det være flere krav som gjelder. Det vil kreves en større brannprosjektering for å kunne gi en komplett liste over alle relevante brannkrav.

Krav om konstruksjonssikkerhet

Ved endringer i tak, gulv og vegger som påvirker konstruksjonens bæreevne, må det utarbeides statiske beregninger av RIB (rådgivende ingeniør bygg). Gjøres det utsparinger i tak for intern trapp må det foreligge tegninger og beregninger som viser bæreevne og eventuell supplering av elementer for bæringen. Det samme gjelder for utsparinger i murvegger.

Våtrom

Våtrom har helt egne krav som må følges. Blant annet stilles det krav til brukbarhet, tilgjengelighet, plassbehov, sikkerhet og tekniske løsninger. Ved etablering av våtrom stilles det også krav til uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse.

Kjøkken

I likhet med våtrom har også kjøkken egne krav som må følges. Blant annet stilles det krav til utforming, størrelse og brukbarhet på utstyr/innredning. Plassering av rør til vann og avløp er også vesentlig ved planlegging av kjøkken.

Krav til utførende entreprenør

Det stilles krav til entreprenørens kompetanse og egnethet i søknadspliktige arbeider. De utførende må dokumentere at de er egnet for oppgaven de skal påta seg, og de skal ansvarliggjøres ved å signere ansvarserklæringer for sine respektive fagfelt.

Lyd og akustikk

TEK17 gir overordnede funksjonskrav til lydforhold. TEK17 viser til NS 8175:2012 som gir grenseverdier for luftlydisolasjon, trinnlydnivå, romakustikk og lydnivå for rom i ulike

byggningskategorier. Grenseverdiene gis for lydklassene A, B, C og D.

Lydklasse C er minimumskrav i TEK17 for nybygg. Etter plan- og bygningsloven utløser hovedombygging, bruksendring og lignende, tilsvarende krav som for nybygg.

Lys og utsyn

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys og ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn.

Plan og bygningsetaten vil stille krav til en helhetlig utførelse av takvinduer.

Oppbevaring og bodplass

Etableres det egne leiligheter på loftet, skal hver leilighet ha minst en sportsbod på 5,0 m² BRA.

Hver leilighet skal i tillegg ha tilstrekkelig plass til oppbevaring av klær, matvarer og utstyr.

Bodene skal ha en høyde og form som gjør dem egnet til formålet, og de skal være hensiktsmessig plassert for leiligheten de tilhører.

I tillegg må det skaffes erstatningsplass dersom det er eksisterende boder på loftet i dag som benyttes av beboere.

Takterrasser

Plan og bygningsetaten vil stille krav til en helhetlig utførelse av takterrasser. Takterrassene må ha lik plassering, være like store, ha samme utseende, etc.

Skal det bygges takterrasser i tilknytning til leiligheter på loftet, må det prosjekteres en god løsning for hvor overflatevann ledes. Sintef Byggforsk anbefaler innvendige nedløpsrør, eventuelt utvendige nedløpsrør med varmekabler for å unngå frost.

Takterrasser er svært utsatt for lekkasjer over tid dersom de ikke bygges riktig.

Oppbygning av dekket og riktig materialbruk er vesentlig for å oppnå god kvalitet.

Inneklima og helse

Etableres det nye leiligheter på loftet, stilles krav til luftmengder, luftføring, luftinntak, emisjon av materialer for å sikre luftkvalitet, etc. Det må vurderes om åpningsbare vinduer (naturlig ventilasjon) gir tilstrekkelig god luftkvalitet, eller om det må gjøres ekstra tiltak.

Planløsning og bygningsdeler

Romhøyden skal være tilpasset rommenes størrelse og funksjon. TEK17 krever at romhøyden i rom for varig opphold ikke er lavere enn 2,4 m, men åpner for at det tillates lavere romhøyde i deler av rom.

Alle rom skal ha forsvarlig størrelse og planløsning.

Heis

Det er lite sannsynlig at Plan og Bygningsetaten stiller krav til heis ved utbygging av loftsleiligheter i sameiet. Det vil ikke være mulig å installere en heis med dimensjonene TEK17 stiller krav til, og derav faller også kravet om heis bort. Det vil være ansvarlig søkers ansvar å avklare dette.

Vurdering av muligheter og konsekvenser ved heisinstallering og videre prosjektering bør utføres av arkitekt. Forslagene til heisinstallering bør være bekreftet som rasjonelle og gjennomførbare av en autorisert heisinstallatør slik at de kan benyttes ved innhenting av pristilbud.

Varmeisolering av tak

Isolering av tak må enten løses ved å isolere på utvendig side, eller fra innvendig side.

Utvendig isolering: Gammelt tak rives ned til taktro og bygges opp igjen med isolasjon som tilfredsstiller dagens krav til U-verdier (ca. 25-30 cm). Utvendig isolering fører til endret utseende ved raft, større mønehøyde, og sprang i takflaten (hvis bare deler av et loft skal innredes). Løsningen er derfor som oftest uaktuell.

Innvendig isolering: Taket isoleres fra innvendig side. Himling monteres på gammel taksperre.

Ved innvendig isolering brukes det som regel kombinert undertak og vindsperre som forenkler takkonstruksjonen og reduserer byggehøyden.

Uansett hvilken løsning man velger, må det legges stor vekt på at tilfredsstillende lufting blir ivarettatt.

Ovenstående punkter skal ikke anses som en uttømmende liste. Ansvar for søknad, prosjektering og utførelse må ivaretas av ansvarsbelagte aktører for hvert enkelt tiltak, eller samlet for alle dersom hele loftet bygges som ett.

Kostnadsestimater og gevinster for sameiet

Sameiet har innhentet prisestimater fra ulike aktører i bransjen:

Privatmegleren: anslår en verdi på loftet til kr 40 000 kr/m² uten heis og kr 47 000/m² med heis.

Dybvig AS: anslår en byggekostnad på ca. 39 000 kr/m².

Det er anslått at det totalt er mulig å bygge 13 loftsleiligheter over de 13 seksjonene i 5. etasje.

I estimatet til Dybvig AS er det inkludert ett kjøkken, ett bad, en stue og ett soverom som standard løsning.

Bygningsmessig er det inkludert takvinduer (Velux eller tilsvarende), dører, etablering av nye boder, vegger, tak (innvendig), gulv etc. iht. TEK17 og prosjektering.

Kostnader til utbedring av eventuelle råteskader, omlegging av tak, ny intern trapp og arkitekt er ikke inkludert.

Aktiv Eiendomsmegling: har estimert ferdig utbygget loft til en salgspris på 120 000 -130 000 kr/m².

Forutsetninger for denne salgsprisen:

Ferdig utviklede leiligheter på ca. 65 -80 m².

Det må etableres balkong/takterrasse.

Det må etableres heis eller løfteplattform.

Leilighetene må ha praktiske planløsninger og gode lysforhold.

Kvadratmeterpris ved salg av leiligheter i 5. etasje. uten heis har vært ca. 120 000 kr/m².

Kostnader for etablering av heis er ikke avklart.

Alternativet til heis er løfteplattform på 1x1 meter. Kostnadene til løfteplattform er estimert til ca. 700 000 kr.

Pris for saging i trappesjakt kr 112 000 kr fra Bemanning as.

Sameiet har estimert at salg av loft vil generere ca. 20 % økte fellesinntekter, som tilsvarer ca. 1 million kr pr. år.

Salget kan bidra til å redusere felleskostnader med 20 %.

Noe høyere forbruk av varmtvann. Tilsvarer ca. 20-30 000 kr pr. år.

Ved utbygging av loft vil sameiets totale boareal øke, noe som resulterer i en ny fordeling av eierbrøk.

Fordeling av eierbrøk for samtlige seksjoner er en omfattende oppgave.

Se vedlagt notat fra advokatfirma vedrørende sameiets skattemessige posisjon ved salg av loft.

Fordeler og ulemper ved de ulike alternativene, og avklaringer som må gjøres

1. Salg av råloft til utbygger

Fordeler:

- Mindre ansvar for boligselskapet. Hele prosessen og alt ansvar overtas av utbygger.
- Offentlige godkjenninger innhentes av utbygger og boligselskapet har ingen formelle ansvar i byggesaken. I byggeperioden er det utbygger som har ansvar for SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø) for håndverkerne.
- Ingen risiko ved prosjektering/manglende godkjenning hos myndighetene.
- Hvis søknaden ikke blir godkjent eller må omprosjekteres, er dette utbyggers risiko.

Ulemper:

- Mindre kontroll på prosjektering og utførte arbeider. Feil og udyktighet fra utbygger og dens underentreprenører kan få konsekvenser frem i tid.
- Boligselskapet sitter med fremtidige vedlikeholdskostnader ved ev. feil i utførelse av felles eiendom (for eksempel tak/etasjeskiller/teknisk infrastruktur).
- Lavere fortjeneste ved salg av råloft. Utbygger får hoveddelen av fortjenesten ved salg på det åpne markedet.

Avklaringer som gjøres dersom alternativ 1 velges:

Hvor mye av fellesarealet på loft skal/må beholdes? Finnes det bodarealer i kjeller som kan erstatte loftsarealene?

Bygningstekniske forhold (statiker, elektro, rør, lyd, etc.)

Boligselskapet må ha vedtak på salg av loft.

Økonomi og kostnader i forkant av utbygging.

Tiltak som må/bør utføres samtidig.

2. Salg av separate deler av loft til beboere i etasjen under

Fordeler:

- Mer forutsigbar prosess. Totalentreprise med klare spilleregler.
- Mindre krevende forhandlingsprosess med entreprenør.
- Mer kontroll på utførelsen: Boligselskapet kan føre tilsyn med prosjektering og utførelse

Ulemper:

- Det vil løpe kostnader for boligselskapet for arbeid i forkant av utbygging, før godkjenning fra Plan og bygningsetaten foreligger.
- Boligselskapets vernestatus kan sette begrensninger for ønsker boligselskapet og beboere måtte ha.
- Risiko ved valg av entreprenør. Bestillerkompetansen til boligselskapet/beboere må være til stede.

Avklaringer som gjøres dersom alternativ 2 velges:

Det bør lages en loftsveileder som setter premissene for hva som er lov og mulig.

Hvor mye av fellesarealet på loft skal/må beholdes?

Boligselskapet må ha vedtak på salg av loft.

Kostnadsfordelingen mellom boligselskapet og de enkelte seksjonseiere/kjøpere må avklares.

Bygningstekniske forhold/begrensninger

Brannkonsept for loftet må utarbeides enten pr. seksjon, eller samlet for alle arealene.

Økonomi og kostnader for boligselskapet.

Juridiske forhold må avklares. Det må utarbeides kontrakter mellom boligselskapet og beboere.

Oslo, 03.01.2024



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5569

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Velkommen til årsmøte i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:00, Schafteløkken (Zahlkasserer Schafts Plass 2, 0267 Oslo).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag fra beboer- Loftprosjekt
9. Forslag fra beboer- Endring i vedtekter
10. Opplesning og godkjenning av protokoll

Med vennlig hilsen,

Styret i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arne Lodden Vikse er valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene, og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede, er godkjent.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Henrik Rongved som protokollfører.

Til å signere protokoll ilag med møteleder og referent foreslår styret Thea Stensaker.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Henrik Rongved valgt. Som protokollvitner ble Henrik Rongved og Thea Stensaker valgt..

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Innkalling og sakslisten godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret redegjør for arbeidet siden sist ordinære årsmøte i årsrapporten. Se vedlegg.

Årsregnskapet for 2024 fremgår i eget vedlegg.

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - Frognerkompleks Eierseksjoner_0001 (1) 28.02.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000,-

Styret avgjør selv fordelingen internt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000,- Styret avgjør fordelingen internt.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Årsmøte må velge nytt styre, jf. vedtektene punkt 8-1.

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

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

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

Innstilling

Styret kommer ikke med innstilling til personvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Lodden Vikse

Valg av 5 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Harris-Christensen
- Christoffer Nilsen
- Thea Stensaker
- Tina Merete Skar Lysgård
- Tore Jacobsen

Vedlegg

1. Tilbud styreledelse Frognerkompleks 2025.pdf

Forslag fra beboer- Loftprosjekt

Forslag fremmet av:

Gunnar Eckbo

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nå er det snart innbetaling av kr 90.000 for nye inngangsdører og senere kommer innbetaling av nye vinduer og balkongdører.

Dette kan bli vanskelig for mange og derfor bør vi utrede salg av deler av loftet noe som også gir husleie inntekter som vi trenger når 20% av husleien uteblir fra kinoen som er konkurs.

Det er mye lettere å få godkjent utbygging når de i 5. etg utvider leilighetene enn å bygge helt nye leiligheter.

Det som er populært er å ha en hybel å leie ut som kan bygges på loftet og hvor inntektene kr 16.000 i mnd er skattefri.

Kinoen er konkurs og vi taper kr 80.000 pr mnd når de ikke betaler. Det betyr en husleie økning på 20% for oss andre.

I tillegg taper vi kr 70.000 som vil være kommende husleie fra utbygget loft areal. Totalt tap kr 150.000 pr mnd.

Jeg har hørt at ny kjøper til Kinoen kan være interessert men ikke til kr 80.000 i husleie pr mnd. For å få ny kjøper må husleien reduseres og det skjer når vi selger deler av loftet og nedbetaler gjeld som koster oss ca 1.800.000 kr i året eller ca kr 27.000 pr seksjon noe mer for de største leilighetene.

Men før vi gjør noe med utredning av loftet som koster flere hundre tusen må det 2/3 flertall til for å selge loftet på et sameie møte. Derfor ble det nei til styrets forslag på å bruke 300-500.000 til utredning før vi hadde 2/3 flertall.

Det kan vi avholde når de i 5 etg har bekreftet sin interesse for å kjøpe.

Fredrik Stangs gate 43 130 kvm nye eiere i 5 etg

Fredrik Stangs gate 45 35 Loft boder/bygges ut senere

F 30E 54 kvm og 54 Loftboder/ mindre areal med piper

F30D 85 kvm

F30C 90 kvm

F30B 45 kvm, loft delvis bygget

F30A 40kvm bygges ut senere

Totalt potensiale på loftet 479 kvm x kr 45.000 = 21,6 mill kr minus 3 løfteplattformer a kr 600.000 = 19,8 mill kr.

Ved 75kvm i 6. etg går ca 40% bort ved skråtak 30 kvm. Det betyr at seksjonen kjøper 45 kvm. Husleie på loftet blir kr 5300 pr mnd.

Total husleie for loftet kr 600.000 pr år.

For hele loftet gir det flere å dele kostnadene på slik at felleskostnadene går ned med ca 15%.

Ved at det er 5,20 under lofttaket kan det være mulig med hems på de 45 kvm da det kreves 2.20 i ståhøyde for rommet under.

Prisene er innhentet fra entreprenør som har bygget ut loft på Frogner og en eiendomsmegler i området og prisstigning etter statistikk for 2025.

Uten salg av loftet kan vi ikke nedbetale gjeld og tilby en rimeligere husleie til kjøper av kinoen. Ca kr 50.000 pr måned.

Resultat vi andre sameiere må betale for manglende innbetaling fra Kinoen.

Vi ber om ekstraordinær generalforsamling og stemme over salg av loftet. Ved å summere alle ønsker om kjøp kan vi oppgi en sum ca 20 mill kr som det er lettere å stemme over. Alternativ er å innbetale 20 mill kr som blir ca kr 350.000 på hver.

Sameiet må ha 2/3 flertal for å gå videre dvs 44 må stemme for salg.

Styrets innstilling

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

Vi gjør oppmerksom på at innsendte forslag inkluderer en utredning estimert til 300,000kr. Styret fikk i 2024 informasjon om utredning av salg av loft, hvor fagpersoner estimerte at en utredning ville koste mellom 350,000-500,000kr. Sameiets økonomiske situasjon har ikke endret seg siden ekstraordinært årsmøte i 2024, og en utredning vil per dags dato kreve enten en kapitalinnkreving eller en husleieøkning.

Ved større beslutninger, slik som et eventuelt loftssalg, er det svært viktig at beslutningen er basert på korrekt, verifiserbar og faglig understøttet informasjon. Det fremlagte forslaget inneholder flere ubekreftede påstander og mangler informasjon om potensielle risikoer og konsekvenser ved et loftssalg. Seksjonseiere vil bl.a. miste bodplass og sameiet kan få store kostnader og krav til utbedringer til dagens standard. Det er usikkert om en eventuell gevinst ved loftssalg vil være større enn kostnadene det kan påføre sameiet ved bl.a. krav til brannsikring, vann og avløp, heis osv. Det er dermed ikke sikkert at gården vil få en gevinst ved et loftssalg, og det kan tvert om føre til økte kostnader og en mulig økning av felleskostnadene.

Forslaget antyder også en potensiell husleieøkning pga. manglende betaling fra Frogner Kino. Dette er feil. Styret har hensyntatt manglende betaling fra Frogner Kino i årets budsjett, og felleskostnadene vil holdes uendret tross manglende betaling fra Frogner Kino.

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

Forslag til vedtak

Ja jeg vil selge loftet. Ved JA lages utredning med arkitekt og fagkonsulenter som styret foreslo på forrige årsmøte til ca kr 300.000.

Sak 9

Forslag fra beboer- Endring i vedtekter

Forslag fremmet av:

Gunnar Eckbo

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Vedtektene endres til maks 3 års fremleie. (leietagere gir stor slitasje på gården ved hyppige flyttinger, brudd på husordensregler og ingen interesse ved dugnader. Utleiere er lite interessert i å oppgradere gården)

Styrets innstilling

Forslaget begrenser seksjonseiere's frie disponering over egen seksjon, jf. vedtektene punkt 2-1. At en seksjonseier fritt disponerer over egen seksjon er en av forskjellene mellom et sameie og et borettslag.

En slik endring kan føre til at seksjonene blir mindre attraktive ved salg, da vedtektene da blir strengere enn tilsvarende sameier i området. Det er i tillegg flere seksjonseiere som leier ut på lengre sikt, og for dem vil dette ha en negativ effekt.

Flertallskrav: Enstemmig og aksept fra alle seksjonseiere, jf. vedtektene punkt 9-10 (1) d).

Forslag til vedtak

Ja det bør være maks 3 år.

Sak 10

Opplesning og godkjenning av protokoll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Protokollen blir lest opp og godkjent av årsmøte.

Møtet blir hevet.

Forslag til vedtak

Protokollen er lest opp og godkjent.

Styrets årsrapport

Styrets beretning 2024-2025

Styrets sammensetning

Styret har i 2024 bestått av:

Arne Lodden Vikse – Styrets leder

Gunnar Harris-Christensen – Styremedlem

Henrik Rongved - Styremedlem

Thea Stensaker – Styremedlem

Tina Merete Skar Lysgård – Styremedlem

Tore Jacobsen – Styremedlem

Styret ble valgt på ordinært årsmøte 03.mai 2024.

Generelt om sameiet

Sameiet består av 65 seksjoner, hvorav det er 54 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner. Frognerkompleks eierseksjoner er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 971 488 034. Sameiet ligger i Frogner i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 212- 346. Sameiet har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste, for eierne.

Forsikring

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

Det er meldt inn en forsikringsskade på felles bygningsforsikring i perioden. Dette omhandlet en lekkasje i oppgang Frederik Stangs gate 43 mars 2025.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Skader på bygningen meldes snarest til styret via kontaktskjema på nettsiden.

Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av OBOS AS i henhold til kontrakt.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det har vært et særskilt fokus på brannsikkerhet etter Oslo brann- og redningsetat (OBRE) har gitt pålegg om å øke brannsikkerheten i sameiet etter en inspeksjon vinteren 2023/2024. Styret har etter pålegg fra OBRE innhentet en brannteknisk tilstandsrapport av Brannforebyggende AS som ble godkjent av OBRE. Denne rapporten beskriver hvilke tiltak som må lukkes for at sameiet skal oppfylle minimumskravene i

brannforskriften fra 1984. Sameiet har ingen videre forpliktelse overfor Brannforebyggende AS som utarbeidet den branntekniske tilstandsrapporten, og står fritt til å velge fremdrift og leverandør på de ulike tiltakene.

Styret er i gang med å innhente tilbud på tiltak vi er pålagt å oppgradere, samt legge en plan for når og hvordan det skal gjøres, samt hvordan det skal finansieres. Som informert om på ekstraordinært årsmøte januar 2025, vil bytte til brannsikre dører kreve en kapitalinnkreving. Styret ønsker å fremme forslag om vedtektsendring så snart det er mulig, slik at kostnad til bytte av egen inngangsdør faktureres hver seksjon, slik det var frem til 2022. Et slikt forslag krever 100% flertall, og vil fremmes så snart alle seksjoner har juridisk eier. Frem til det, vil styret prioritere andre brannsikringstiltak. Styret kommer tilbake med mer info, i god tid før en eventuell kapitalinnkreving.

Dersom noen tiltak ikke lar seg praktisk gjennomføre, eller er økonomiske uforutsvarlige, vil styret innlede dialog med OBRE for å avklare hvorvidt man kan søke fritak etter brannforskriften fra 2015 §8 siste setning. Det er gjennomført fysisk egenkontroll i mars 2024 og september 2024. Styret har laget en intern rapport i etterkant de fysiske egenkontrollene som er lagret i styrets arkiv.

Styret har fått rapportert inn flere hendelser av tyveri, og innbrudd i boder, eller at uvedkommende overnatter i oppgangene til sameiet det siste året. Styret er i gang med å undersøke mulighet for å utbedre/bytte ytterdører. Styret minner om at alle som går inn/ ut må påse at ytterdørene faktisk lukkes, slik at uvedkommende ikke gis adgang.

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

Styrets arbeid

Det har siden sist ordinære årsmøte vært ni styremøter. Det er i tillegg blitt avholdt to ekstraordinære årsmøte hhv. august 2024 og januar 2025. Utover dette har styret fulgt opp, diskutert og besluttet saker digitalt imellom styremøtene.

Styret har blant annet:

- Undersøkt og lukket juridiske saker angående rør og baderomsprosjekt.
- Undersøkt mulighet for salg av loft, og hva dette vil kreve. Som orientert på ekstraordinært årsmøte september 2024, ble styret sterkt anbefalt av flere eksperter, at sameiet bør gjøre innledende undersøkelser med arkitekt, jurist og fagfolk, innen man vurderer salg av loft. Dette for å sikre en god prosess, samt å kartlegge hva som kan selges og om det er lønnsomt å selge. Det er svært mange fallgruver ved et loftssalg, og sameiet risikerer store økonomiske konsekvenser hvis et slikt prosjekt gjennomføres uten grundig forarbeid.
- Oppfølging av Frogner Kino. Styret viser til eget punkt.
- Jobbet videre med dør- og vindusprosjekt. Styret viser til eget punkt.
- Oppfølging av vannskade i Fr.Stangs gate 43. Styret har hatt dialog med både forsikringsselskapet samt håndverkere. Det ble jobbet iherdig med å finne og utbedre årsaken til vannskaden. Gjensidige besluttet at de skulle dekke følgeskadene av lekkasjen. Sameiet sine kostnader er derfor begrenset til egenandelen på forsikringen.
- Hatt dialog med renovasjonsetaten og undersøkt mulighet for kostnadsbesparelser ved søppeltømming. Styret takker for støtten til beslutning om å samle søppelkassene i den store bakgården, en endring som årlig sparer sameiet for ~115,000kr.
- Gjennomgått avtalene sameiet har, og reforhandlet avtaler med ulike leverandører. Styret viser til eget punkt for nye leverandører.

- Startet på en vedlikeholdsplan for sameiet, som vil gjøre det lettere å budsjettere for å planlegge fremtidig vedlikehold i årene fremover.
- Arrangert dugnad sommeren 2024.
- Besvart henvendelser fra og hatt møter med seksjonseiere.

Frogner kino (snr. 2 og 16)

Kinoen har vært under tvangssalg siden august 2024. Selskapet som eier Frogner Kino kan bli tvangsoppløst pga. manglende styre og manglende årsregnskap for 2023. Per 21. mars 2025 er det ingen juridisk eier av Kinoen. Styret har hatt jevnlig dialog med både advokat som står for tvangssalg, potensielle kjøpere, samt advokat som bistår sameiet og sikrer at sameiets interesser blir ivaretatt. I årets budsjett har styret hensyntatt manglende innbetaling fra Frogner Kino, og vi vil allikevel levere et positivt resultat. Dette betyr at felleskostnadene kan holdes uendret, til tross for at Kinoen ikke betaler det de skylder sameiet. Når det kommer ny eier av Kinoen, vil det bli mulighet for å redusere felleskostnadene noe og/eller øke vedlikeholdsbudsjettet. Ettersom det ikke er noen juridisk eier for Frogner kino per dags dato, er det vanskelig for styret å fremme forslag for årsmøte som krever aksept fra alle seksjonseiere.

Dør- og vinduprosjektet

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

Vedlikehold

Det er i 2024 utført følgende vedlikehold:

- Jevnlig vedlikehold og justering av fellesdører og dørpumper
- Installert ny og bedre chipleser ved port til bakgård, slik at både seksjonseiere og renovasjonsetaten får tilgang.
- Fjernet to trær i bakgård, for å sikre trygg bakgård og minske forekomst av grønske og glatt bakgård.
- Ryddet opp, tettet åpne rør, fjernet toalett og byggerom etter rørprosjekt i kjeller i Fr. Stangs gate.

Nye leverandører

Styret har reforhandlet flere avtaler det siste året for å redusere kostnader og/eller få bedre løsninger/avtaler. Dette innebærer at sameiet i løpet av 2025 vil få nye leverandører på noen av tjenestene vi kjøper. Styret vil i forkant av byttene gi god informasjon til seksjonseiere, slik alle er innforstått med hvordan byttene påvirker den enkelte.

Følgende endringer inntreffer i løpet av 2025

- OBF blir ny forretningsfører for sameiet fra 1.juli 2025. Seksjonseiere vil få mer info om hvordan dette påvirker dem, når det nærmer seg bytte. Det vil også organiseres informasjonsmøte for seksjonseiere som er interessert i det.

- Fibernett installeres og vil være klart til bruk fra 1.oktober 2025. Styret valgte OBOS Nett (etter konkurranse med flere) hvor sameiet får 1000 Mbps fibernett til 229,- måneden. Prisen holdes fast og vil ikke inflasjonsjusteres de neste 5 årene. Dette vil gi bedre internett samt en besparelse på minst 200kr i mnd for flere seksjonseiere. De seksjonseiere som ønsker TV-pakke kan kjøpe dette enten via OBOS Nett eller via andre aktører. Ved avtaleinngåelse var beste TV-tilbud via Allente, hvor man fikk større TV-pakke enn det vi har i dag, til samme totalpris som dagens avtale.

Styrets kommentar til årsregnskapet 2024

Inntekt i årsregnskapet føres når inntekt blir fakturert til seksjonseiere, og ikke når det blir innbetalt. For å få et mer korrekt bilde av den økonomiske situasjonen i sameiet er det derfor viktig å hensynta utviklingen i restanser felleskostnader/kundefordringer i løpet av 2024, som er oppgitt i balansen.

I 2024 har restanser i felleskostnader økt betydelig da en seksjonseier som bærer en stor del av kostnadene ikke har betalt inn felleskostnader i store deler av 2024, eller så langt i 2025. Det er usikkert hvor mye av dette beløpet sameiet vil få tilbake på senere tidspunkt.. Det som i dag er restanser felleskostnader, vil ikke føres som tap på fordringer i resultatregnskapet før etter et eventuelt bo for seksjonen er gjort opp. Dette innebærer at resultatet for 2024 kan fremstå som bedre enn det den faktisk har vært, men fasit får vi først på senere tidspunkt.

Styret har hensyntatt manglende betalinger fra denne seksjonseieren i årets budsjett og kostnader, og vil sikre at sameiet har god likviditet og tilfredsstillende økonomi tross manglende innbetalinger fra denne seksjonen.

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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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

Oslo, __. __. 2025
Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Arne Lodden Vikse

Gunnar Harris-Christensen

Thea Stensaker

Tina Merete Skar Lysgård

Tore Jacobsen

Henrik Rongved



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

PRINSIPPENDRING

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40,890
SUM PERSONALKOSTNADER	-40,890

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 290 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

Andre renteinntekter	6,968
SUM FINANSINTEKTER	155,459



NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lån Administrasjonsavtale	7,991
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7,991

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2022	-17,396,260
Økning 2022	-4,967,234
Nedbetalt tidligere	1,067,414
Nedbetalt i år	138,152
Nedbetalt tidlig.adm lån	0
Nedbetalt adm.lån i år	154,462

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



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Kandidat til vervet som styreleder

Jeg, Arne Lodden Vikse, stiller meg ved dette som valg til styreleder i Frognerkompleks eierseksjoner for ett år.

Jeg har de siste to årene vært styreleder i sameiet. Ved å fortsette kan jeg bidra til kontinuitet i styrets arbeid, da jeg kjenner godt til både sameiets særegenheter og pågående saker.

Som vederlag betales kroner 100 000,- for inntil 180 timer.

Arne Lodden Vikse
Oslo,
19.mars 2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 5569 Selskapsnavn: FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll ordinært årsmøte 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), signert 09.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Rongved, Henrik (21.12.1990), signert 09.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Stensaker, Thea (12.06.1993), signert 10.04.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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

Protokoll ordinært årsmøte Frognerkompleks eierseksjoner

Sted: Schafteløkken

Tid: Tirsdag 08.april 2025, klokken 1800

Tilstede: 35 seksjonseiere representert, hvorav 8 med fullmakt.

1. Valg av møteleder.

Vedtak: Arne Lodden Vikse valgt som møteleder.

For: 35

Imot: 0

Blanke: 0

2. Godkjenning av de stemmeberetigede.

Vedtak: De innleverte registreringsblanketene, og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede, godkjennes.

For: 35

Imot: 0

Blanke: 0

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

Vedtak: Henrik Rongved valgt som referent. Thea Stensaker valgt som protokollvitne.

For: 35

Imot: 0

Blanke: 0

4. Godkjenning av møteinnkallingen.

Vedtak: Årsmøte godkjenner innkallingen og sakslisten. Årsmøte er lovlig satt.

For: 35

Imot: 0

Blanke: 0

5. Årsrapport og årsregnskap

Vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For: 35

Imot: 0

Blanke: 0

6. Fastsettelse av honorarer

Vedtak: Styrets godtgjørelse settes til 210 000,- Styret avgjør fordelingen internt.

For: 35

Imot: 0

Blanke: 0

7. Valg av tillitsvalgte

Vedtak:

Som styremedlem for å 1 år ble følgende valgt:

Gunnar Harris-Christensen



Christoffer Nilsen
Thea Stensaker
Tina Merete Skar Lysgård
Tore Jacobsen

For: 35
Imot: 0
Blanke: 0

Som styreleder à 1 år ble Arne Lodden Vikse valgt.

For: 35
Imot: 0
Blanke: 0

8. Forslag fra beboer – Loftprosjekt

Vedtak: Ja jeg vil selge loftet. Ved JA lages utredning med arkitekt og fagkonsulenter som styret foreslo på forrige årsmøte til ca kr 300.000.

For: 4
Imot: 30
Blanke: 1

9. Forslag fra beboer – Endring av vedtekter – Forslag trukket av forslagstiller

Vedtak: Ja det bør være maks 3 år utleie.

For: -
Imot: -
Blanke: -

10. Opplesning og godkjenning av protokoll

Protokollen ble lest opp. Ingen merknader.
Møte ble hevet klokken 19:16.

Oslo, 08.april 2025

Arne Lodden Vikse
Møteleder

Henrik Rongved
Referent og protokollvitne

Thea Stensaker
Protokollvitne





Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5569

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Velkommen til årsmøte i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5569>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arne Lodden Vikse er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Thea Stensaker og Gunnar Harris-Christensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

Årsregnskap med revisjonsberetning tas til etterretning.

Vedlegg

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

Sak 5

Bytte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Sameiet bytter revisor til SLM revisjon.

Vedlegg

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

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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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

Oslo, __. __. 2025
Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

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





NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

PRINSIPPENDRING

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40,890
SUM PERSONALKOSTNADER	-40,890

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 290 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

Andre renteinntekter	6,968
SUM FINANSINTEKTER	155,459



NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lån Administrasjonsavtale	7,991
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7,991

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2022	-17,396,260
Økning 2022	-4,967,234
Nedbetalt tidligere	1,067,414
Nedbetalt i år	138,152
Nedbetalt tidlig.adm lån	0
Nedbetalt adm.lån i år	154,462

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



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540404684

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

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

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

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

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

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

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

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



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540404684

Tore Jacobsen (TJ)
toreblikk@gmail.com
+4797707599

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Tore Jacobsen"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-12-27 12:58:14 CET (+0100)
Signert 2025-03-12 20:59:41 CET (+0100)

Henrik Rognved (HR)
h_rongved@hotmail.com
+4746445836

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Henrik Rongved"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-05-30 10:13:12 CEST (+0200)
Signert 2025-03-05 20:44:35 CET (+0100)

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



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 09:22:03 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Tilbud på revisjon



SLM Revisjon AS

Tilbud på revisjonshonorar til

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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

Kr 6 500 inkl. mva.

www.slm-revisjon.no



SLM Revisjon AS

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



SLM Revisjon AS

SLM Revisjon AS er:

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

Vi ønsker også:

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.06.25

Selskapsnummer: 5569 Selskapsnavn: FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Arne Lodden Vikse er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thea Stensaker og Gunnar Harris-Christensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

Årsregnskap med revisjonsberetning tas til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Bytte av revisor

Sameiet bytter revisor til SLM revisjon.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll ekstraordinært årsmøte Frognerkompleks eierseksjoner 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Organisasjonsnummer: 971488034

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Arne Lodden Vikse er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Thea Stensaker og Gunnar Harris-Christensen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

4. Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

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

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

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskap med revisjonsberetning tas til etterretning.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Bytte av revisor

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Sameiet bytter revisor til SLM revisjon.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

OBOS Prosjekt AS
For: Kristoffer Knutsen Erichsen

E-post: kristoffer.erichsen@obos.no

Oslo, 30. november 2023

Deres ref.

Vår ref.
P4592/TL

Ansvarlig advokat:
Trond Larsen

SAMEIET FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER – UTBYGGING AV LOFT - SKATT

1. Saksforholdet

OBOS Prosjekt AS jobber med et prosjekt for Sameiet Frognerkompleks Eierseksjoner. Planen er at de skal selge loftsarealene sine for å bygge leiligheter. I den forbindelse er det tatt opp spørsmål om sameiet eller andelseierne må skatte av gevinst ved salg av loftsarealene.

Sameiet er et eierseksjonssameie bygget i 1926 som består av 65 enheter, hvorav 11 er næringsseksjoner på bakkeplan. Adresse er Frognerveien 30 A-E og Frederik Stangs gate 43 og 45.

Loftet hvor utbygging skal gjennomføres er fellesareal, og sameiet har ikke betalt særskilt for dette.

I sammenheng med dette er det også bedt om en vurdering av om eventuelle fradragsmuligheter for kostnader ved tiltaket. Et eksempel på dette er kostnader til branndører fordi man får et krav om å følge TEK17 sine krav til brannsikkerhet i fellesareal. Videre er det tatt opp om det kan trekkes fra salgskostnader til megler mv.

Det er i hovedsak to hovedfremgangsmåter:

1. Et alternativ er at sameiet selger hele loftsarealet til en utbygger. Deretter bygger utbyggeren de nye leilighetene, og selger disse selv.
2. Et annet alternativ er at sameiet selv skal engasjere entreprenører, som bygger ut loftet for sameiets regning og risiko. Deretter selger sameiet de nye loftsleilighetene i markedet.

2. Metode for skattlegging - bruttometoden

Et eierseksjonssameie er et tingrettslig sameie hvor fastsettelse av inntekt og formue foretas etter *bruttometoden*.

Dette innebærer at det er sameierne som sådan som skal tilordnes og beskattes for sin del av sameiets inntekter og kostnader. Fastsettelse etter bruttometoden innebærer da at sameierne skal tilordnes sin forholdsmessige andel av sameiets formue/gjeld og inntekter/kostnader. For eksempel vil sameieren skattlegges for sin andel av sameiets utleieinntekter, renteinntekter og gevinst/tap ved realisasjon av sameiets eiendommer.

3. Salg av areal til utbygger

3.1. Hovedregel - skatteplikt

Utgangspunktet er at gevinst ved salg av fellesareal, her loftsareal, er skattepliktig realisasjon, jf. skatteloven § 5-1 (2). Tilsvarende vil et tap ved salg være fradragsberettiget, jf. skatteloven § 6-2 (1).

Gevinsten eller tapet beregnes konkret ut fra den enkelte eiers forhold.

Dersom gevinsten først anses som skattepliktig, må alle elementer i vederlaget tas med. Dette gjelder kontant vederlag til selskapet, eventuell verdi av arbeid som utføres for selskapet samt overtakelse av fellesgjeld.

Eventuell skattepliktig gevinst ved realisasjon av arealet anses som alminnelig inntekt, som for 2017 beskattes med en sats på 24 %.

3.2. Unntak – krav til eier- og botid er oppfylt samt at arealet har et «tjenende funksjon»

Eierne kan fritas fra beskatning dersom begge to av de følgende to vilkår er oppfylt:

1. Kravene til eier- og botid er oppfylt etter skatteloven § 9-3 annet ledd bokstav a og b.

Denne bestemmelsen gjelder skattefritak for gevinst ved salg av egen bolig. Fritaket gjelder dersom eier har eid boligen i mer enn ett år når salget finner sted eller avtales og har bodd i leiligheten i minst 12 av de siste 24 månedene før salget. Det bemerkes at månedene ikke er bundet til kalenderåret. Unntak fremgår av § 9-3 (2) b når eieren er hindret fra å bruke boligen på grunn av arbeid eller helsemessige årsaker – i slike tilfeller vil også denne tiden kunne regnes som botid.

2. Fellesarealet som selges må ha en *tjenende funksjon*.

Fellesarealer kan også omfattes av skattefritaket om salg av egen bolig i skatteloven § 9-3 (2) a og b. Vilkåret er at arealet må ha en nær tilknytning, en såkalt tjenende funksjon til boligen til skattesubjektet.

Hvorvidt et fellesareal har en tjenende funksjon, må vurderes konkret i den enkelte sak. Dette vil typisk være om arealet har en funksjon som ikke kan dekkes av leiligheten i tilstrekkelig omfang, men som har en nær og nødvendig tilknytning til leiligheten. Normalt vil et fellesareal med tjenende funksjon følge med ved salg av boligen. Eksempler er boder på loft eller i kjeller, vaskekjeller til bruk for andelshaverne eller garasje plass. Dette innebærer at salg av loftsarealer med tilhørende bodareal som brukes av eierne og som følger leilighetene ved salg, normalt vil omfattes av skattefritaket.

Det gjøres igjen oppmerksom på at begge de ovenstående vilkårene må være oppfylt. Dersom kun ett av vilkårene er oppfylt, må det beregnes en skattepliktig gevinst eller et fradragsberettiget tap for den enkelte andelshaver.

I dette selskapets tilfelle består loftsarealet av boder som benyttes av eierne. Disse følger også med ved salg av leilighetene. Det er da lagt til grunn at oppbevaringsrom, som bod, også har en nær og nødvendig tilknytning til en bolig.

På bakgrunn av dette legger jeg til grunn at loftsarealet som selges i Sameiet Frognerkompleks Eierseksjoner har en *tjenende funksjon*, slik at loftsarealet omfattes av reglene om skattefritak ved salg av egen bolig i skatteloven § 9-3 (2) bokstav a og b.

Spørsmålet om skattefritaket kommer til anvendelse og spørsmålet om størrelsen på gevinsten/tapet må vurderes konkret for den enkelte andelshaver.

3.3. Oppsummering skatteplikt

Dette gir slik jeg ser det følgende resultat:

1. Sameiere som har bodd i sin seksjon mer enn ett av de siste to årene får ikke skatt ved salg av loftsarealet. Disse vil heller ikke ha fradragsrett for eventuelt tap.
2. For sameiere som har bodd i sin seksjon mindre enn ett av de siste to årene vil salg av loftsarealet anses som en skattepliktig realisasjon. Om gevinstberegning, se nedenfor
3. Eiere av næringsseksjoner vil ikke oppfylle krav til brukstid for sin seksjon, slik at salg av loftsareal vil anses som en skattemessig realisasjon. Om gevinstberegning, se nedenfor

3.4. Gevinstberegning for sameiere hvor salg av loftsareal anses som skattemessig realisasjon

Som det er redegjort for over skal boligsameier lignede etter et bruttoprinsipp. Konsekvensen er da at hver av sameierne har sin egen inngangsverdi. Inngangsverdien settes med utgangspunkt i verdiene på vedkommende eiers ervervstidspunkt. Vederlag ved ervervet vil blant annet omfatte kontantbeløp som er betalt til selgeren samt omkostninger til kjøp av gjenstanden som f.eks. tinglysingsgebyr, dokumentavgift og meglerprovisjon.

Siden herværende realisasjon gjelder ideell andel av loftsarealet, som da inngår i det opprinnelige ervervede objektet, må den enkelte sameier da foreta en fordeling av sin skattemessige inngangsverdi mellom sin ideelle andel i det realiserende arealet og sin gjenværende leilighet.

Seksjonseierne må da foreta en fordeling av sin totale kostpris i forbindelse med erverv av sin bolig. Den delen av kostprisen som kan henføres til loftsarealet skal da benyttes som skattemessig kostpris ved gevinstberegningen ved salg av arealet.

Denne beregningen må foretas med utgangspunkt i et skjønn over verdien av de forskjellige elementene som ligger innbakt i seksjonseiernes egen kostpris på den enkelte sameiers ervervstidspunkt. Dette skjønn vil kunne overprøves av ligningsmyndighetene. Det er derfor viktig at hver seksjonseier gir korrekte og fullstendige opplysninger ved innlevering av sin selvangivelse for realisasjonsåret.

I tillegg inngangsverdien kan man trekke fra andel av salgskostnader mv, herunder kostnader til megler. Hvorvidt kostnader til oppgradering kan trekkes fra, må bero på om disse kostnader det loftsarealet som selges.

Eventuell skattepliktig gevinst ved salg av loftsarealene vil inngå i alminnelig inntekt som beskattes etter en flat skattesats på 22%.

4. Sameiet står selv for utbygging av arealet – spørsmål om virksomhet i skattemessig forstand

Hvis et boligselskap selv står for utbygging av fellesarealet før det selges, kan selskapet anses å drive virksomhet i skattelovens forstand, som da vil utløse en eventuell beskatning etter skatteloven § 5-1 (1).

Anses inntekten som virksomhetsinntekt vil eierne ikke kunne påberope seg at gevinst er skattefri i medhold av reglene om eier- og botid.

Hva som anses som virksomhet i lovens forstand gir Skatte-ABC 2016/17 veiledning om på side 1457 punkt 3.1. Det vil foreligge en virksomhet dersom aktiviteten:

- Drives for boligselskapets regning og risiko.
- Har et visst omfang.
- Er egnet til å gi overskudd.
- Tar sikte på å ha en viss varighet

Det fremgår videre av Skatte-ABC at prosjektering og oppføring av ett eller flere bygg for egen regning og risiko med tanke på videresalg ofte vil medføre aktivitet av et slikt omfang og varighet at kravet til virksomhet er oppfylt. Som eksempel er oppføring og salg av to tremannsboliger oppført av grunneier med sikte på salg ansett som virksomhet (Rt. 1967/1570). I BFU 4/2009 ble et boligsameie ansett å drive virksomhet i forbindelse med prosjektering, bygging og salg av tre leiligheter.

Videre finnes BFU 26/14, hvor et borettslag i forbindelse med renovering av eksisterende bebyggelse, skulle bygge ny toppetasje, utstede og selge 12 nye andeler, hver med bruksrett til en leilighet. Borettslaget ble ansett for skattemessig å drive virksomhet for så vidt gjaldt de nye leilighetene. Fradragsretten var begrenset til kostnader som kunne henføres til den skattepliktige virksomheten. Skattepliktige inntekter og fradragsberettigede kostnader skulle fastsettes på den enkelte andelshavers hånd etter reglene i skatteloven § 7-3 femte ledd.

Som det fremgår er terskelen relativt lav for at slik aktivitet blir ansett som virksomhet, og jeg antar at dette vil være tilfelle her.

Det er vanskelig å finne klare kilder på hvilken skattesats som kommer til anvendelse her. For 2024 er imidlertid marginal skattesats på næringsinntekt foreslått til 50,6 %.

Planlegger man å gjøre dette selv, bør man følgelig regne konkret på om en merfortjeneste oppveier ulempen ved å bli beskattet for fortjenesten.

5. Konklusjon

Kort oppsummert er det eierne som er skattesubjektet og som skal lignes ved salg av loftsarealet i boligselskapet, jf. § skatteloven § 7-3 (1) og (5). Det er sannsynlig at loftsarealet har en *tjenende funksjon* for eierne, slik at salget vil omfattes av skattefritaket for salg av egen bolig etter skatteloven § 9-3 (2) bokstav a og b, dersom vilkårene ellers er oppfylt.

For sameiere som ikke omfattes av skattefritak for egen bolig, enten fordi krav til eier- og brukstid ikke er oppfylt, eller fordi det er tale om en næringsseksjon, legges det til grunn at salg av loftsareal anses som en skattemessig realisasjon.

Dersom Sameiet Frognerkompleks Eierseksjoner selv står for utvikling og salg av arealet, er det sannsynlig at dette blir ansett som virksomhet i skattemessig forstand, slik at alle eierne blir skattepliktige for en fortjeneste ved denne aktiviteten.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA



Trond Larsen
Partner | Advokat
larsen@dalan.no

Frognerveien 30AS
Ved Gunnar Eckbo

Dato 19.03.2024

TILBUD PÅ ARKITEKTTJENESTER FROGNERVEIEN 30AS.

Tiltak: Innredning av loft i Frognerveien 30A-E og Frederik Stangs gate 43 og 45. med flere.
Tiltakshaver: Frognerveien 30AS.

Vi forstår det slik at dere ønsker å bygge ut loftet i Frognerveien 30A – E samt Frederik Stangs gate 43 og 45.

Loftet ønsker dere å benytte dels til utvidelse av boenheter i 5.etasje – dels til etablering av selvstendige boenheter.

Loftet er høyt og luftig og innbyr til gode bokvaliteter. Det representerer et stort potensial. Det er strenger rammer rundt loftsutbygging i Oslo både med tanke på estetikk/ bevaring og med tanke på brannsikkerhet. Derfor er loftsutbygging krevende for alle involverte prosjekterende og utførende. Det er også uforutsigbart hva man kan få tillatelse til. Det er alltid en fordel å følge Oslo Kommunes loftsveileder så langt det er mulig.

Hos dere ser vi to hovedutfordringer:

Brannsikkerhet:

Blir det krav om sprinkling i og med at dere ønsker heis?

Hvordan etablere adkomst til to rømningsveier for nye boenheter på loft?

Brannsmitte i innvendig hjørne.

Estetikk/bevaring:

Krevende å finne løsninger for vindu/utsyn i hjørne- området.

Vi vil anbefale at man søker å avklare disse forholdene så tidlig som mulig i prosessen slik at brorparten av prosjekteringen kan gjennomføres med løsninger som er realistiske å få godkjent.

Derfor anbefaler vi at det kobles inn en brannkonsulent og at brannprosjekteringen starter samtidig som arkitekturprosjektering. Vi anbefaler også at straks det er laget skisser for endringene i takflaten så ber man om et møte med Byantikvaren i deres publikumsmottak.

Vi hjelper gjerne med dette og foreslår å dele oppgaven i faser:

Fase 1. Opptegning av eksisterende.

Vi foretar befaring sammen med dere. Tar foto og gjør en enkel oppmåling. Med utgangspunkt i sist godkjente tegninger fra Plan og bygningsetatens arkiv og registreringene gjort på befaringen tegner vi opp bygningen i plan (av loftet og 5.etasje), snitt og fasade i 1:100.

Stipulert timeforbruk: 50 timer.

Fase 2 Skisser for lofts-innredning med fasadeendringer.

Vi samarbeider tett med brannrådgiver. Vi tegner forslag til nye planer, snitt og fasader i 1:100. Vi har tett dialog med dere underveis i denne fasen.

Stipulert timeforbruk 75 timer.

Fase 3 Forhåndsmøte med Byantikvaren.

Vi ber om møte i kundemottaket til Byantikvaren for å undersøke om det er realistisk å få godkjent de fasadeendringene som er prosjektert i fase 2.

Fast pris kr 2.000,- + mva.

(Evt omprosjektering etter møtet med Byantikvaren må honoreres etter nærmere avtale.)

Fase 4 Søknad om rammetillatelse

Vi kan påta oss rollen som ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende for arkitektur. Vi bearbeider planløsningene og klargjør tegninger, skjema og nabovarsel for rammetillatelse. Vi tegner noen enkle 3D tegninger for å illustrere volum.

Fast pris på kr 5.000,- pluss mva (dekker utgifter til kart etc). I tillegg vil vi fakturere for medgått tid.

Stipulert timeforbruk 80 timer.

(Timeforbruket er ikke inkludert eventuelt merarbeid som kan følge av behov for å søke dispensasjoner, krangle med vanskelige naboer eller omprosjekteres etter krav fra myndighetene. Timeforbruket er heller ikke inkludert fancy 3D rendringer. Slikt eventuelt merarbeid må honoreres etter nærmere avtale.)

Etter at det foreligger rammetillatelse kan vi gi pris på videre arbeid dersom dere ønsker det; arbeidstegninger, detaljprosjektering, søknad om IG (igangsettingstillatelse), oppfølging under utførelse og søknad om ferdigattest.

Vår timepris er for tiden kr 1400,- + mva. Det kommer MVA på alt vi gjør.

Timeforbruket er stipulert. Dersom vi under arbeidet ser at det er behov for å bruke flere timer vil vi varsle og avklare før et eventuelt merforbruk. I dette tiltaket er det stor usikkerhet knyttet til hvor mange timer det går med før man får avklaringer vedrørende brannsikkerhet og Byantikvar.

Vi kan starte opp ved bestilling og ha fase 1 og 2 klar 12 arbeidsuker etter bestilling. Møte med Byantikvaren avholdes så fort det lar seg gjøre når eksteriør elementene er prosjektert. Fremdriften er også avhengig av alle andre som må involveres i prosessen.

Vi vil prioritere å følge opp fortløpende.

Borghildur Rosa Runarsdottir vil være hovedansvarlig for dette oppdraget.

Noen generelle forutsetninger:

Gebyrer til myndighetene belastes byggherre.

Dersom byggherre ønsker møter eller befaringer lagt utenom normalarbeidstid faktureres et tillegg på 50%.

For arbeidet gjelder vilkårene i NS 8401 Og 8402.

Vi har god erfaring med prosjektering og søknad for denne type oppgaver og har sentral godkjenning i tiltaksklasse 2. Vi bruker et egenutviklet kontrollsystem kalt "prosjektboken". Denne fylles ut fase for fase og følger prosjektet. Den vil alltid være tilgjengelig for dere dersom dere ønsker innblikk i kontrollarbeidet.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom at vi ikke kan gi noen garanti for at det vi søker om byggetillatelse for blir godkjent. Vi søker alltid å avklare mest mulig på forhånd og levere en søknad som er så komplett som mulig. Men erfaring har vist at saksbehandlingen ikke er forutsigbar. Prosedyrer og skjønn varierer fra kommune til kommune og fra saksbehandler til saksbehandler og over tid.

Vi håper at tilbudet er av interesse og avventer tilbakemelding.

Med vennlig hilsen Rede arkitekter as Ingerid Helseth

Dette var mitt og OPAKs prosjekt i 2008, da hele taket ble tekket om. Det var i sin tid A Hansen AS som utførte arbeidene.

Taket er tekket med tegltakstein, glasert eller engobert overflate. Jeg tror dette var en tysk takstein. Det er damptett undertaksbelegg, slik at det må bygges lufting på undersiden av taket, eller så må hele taket tekkes om på nytt, så med dampåpent undertaksbelegg der det skal bygge bolig under.

Jeg kan det meste om dette taket, da jeg laget hele beskrivelsen og fulgte opp arbeidet fra start til slutt. Men dere må nesten lage et nytt oppdrag hvis jeg skal vurdere noe mer.

Du kan få alle bildene, jeg legger de på en minnepenn.

Under legger jeg ved en lenke til Sintef Community Byggdetaljer, der det er beskrevet mye om ombygging til loft.

[700.613 Ombygging av eldre loft til bolig - Byggforskserien](#)

Med vennlig hilsen

Jan Skau

Byggfaglig seniorrådgiver

469 32 144

Jan.Skau@opak.no

OPAK AS

Engebrets vei 7

0275 Oslo

Tlf: 22 51 77 00

www.opak.no | [LinkedIn](#)

Bilder fra takprosjektet i 2008:











Fredrik Stangs Gate 43

Deres ref. Tore

Vår ref. SRO

Vår dato: 07.12.2023

Tilbud Cibes Air løfteplattform med sjakt. Prosjekt: «Fredrik Stangs gate 43».

Vi takker for forespørselen, og har herved gleden av å tilby 1 stk. skruedrevet løfteplattform type Cibes Air levert og montert ihht. Tek 17.

Nøkkeldata 1

Type løfteplattform	Cibes skruedrevet løfteplattform type Cibes Air
TEK17 utrustet	Nei (publikums – og næringsbygg)
Sertifisering	Løfteplattformen er CE merket og typegodkjent (ref. Maskindirektivet 2006/42/EG & EN 81-41). Sertifisert av Liftinstituut B.V.
Last	300kg
Antall stopp/dører	3/3 – lysmål dører = 700x2000 mm
Styreskap	Integrert i sjaktebunn. Elektriker legger opp hovedbryter i nærheten av sjakten i nederste etasje.
Ca. Løfthøyde (gulv-gulv)	12284 mm (pris justeres ved endring +/- 500 mm)
Hastighet	0,15 m/s (med henvisning til krav i maskindirektivet)
Utsparingsmål for sjakt (BxD)	1000x993 mm (Mål er medregnet nødvendige klaringer)
Dører begge sider (gjennomgang)	NEI (direkte gjennomgang medfører ikke priskonsekvens)
Plattform mål (BxD)	L-formet plattform med mål 600x830 mm
Grop	50 mm. Anbefalt 50 mm (+5 mm) for å slippe rampe.
Topp høyde (krav til høyde over gulv øverste etg).	Min. 2250 mm (det er medtatt at sjakt føres opp til 2400 mm) Min. 2300 mm med tak i vår sjakt.
Utførelse sjakt	Komplett sjakt i lakkert RAL 9016 utførelse med hjørneprofiler og lister i natureloksert aluminium. (Se for øvrig tegning vedlagt tilbud)
Manøvrering	Pulskjøring fra utside og påholden knapp fra plattform.
Nødevakuering	Batteri nødsenking (standard)
Utførelse dørfronter	Hele fronter som dekker hele sjaktens bredde. Leveres med stort glassfelt i dørblad, lakkert i RAL 9016 utførelse. Dører er utstyrt med dør holdere.

Beskrivelse dører (Se for øvrig tegning vedlagt tilbud)

Plan	Type	Hengsling	Dørplassering	Aut.døråpner	Brannklasse dører
1	A20 Glass	Valgfri	Side B	Nei	Nei
2-5	A20 Glass	Valgfri	Side B	Nei	Nei

Forts.

SIDE 2

Nøkkeldata 2

Plassering skinner/løfte skrue	Midten (Skinneplassering mot solid vegg/ramme)
Plassering dørfronter	Se vedlagt tegning
Styring	Ny utviklet CICON styring med enkel avlesing av feilkoder, og enkelt brukergrensesnitt. Standard med batterinødsenking enhet og frekvensregulert heismotor.
Plattform	L – formet løfteplattform med 1,1 m vertikal panel på skinne side, utstyrt med moderne belyst og integrert manøvertabla (påholden knapp fra plattform – impuls kjøring fra dørside). Løfteplattformens vertikale del er pulverlakkert i aluminiums farge, RAL 9006, og gulvet er belagt med grått anti skli gummi beleg. Manøvertabla, håndlist og klemlist er i naturelloksert aluminium.
Strømdata/tilførselskabel	Motor: 2,1 KW Frekvensregulert heismotor for myk drift 230 V eller 400 V (frekvensregulert heismotor): 3x2,5 kv + j sikret med 16 A C-kar (100 mA jordfeilvern). Ved 400 V må N leder legges frem til tilkoblingspunkt som er i sjakt plan nederste etasje.

Inkludert i tilbud

Avslutningslister topp sjakt	JA (i naturelloksert aluminium for fin avslutning av sjakt)
Lysarmatur i sjaktebunn	JA (ivaretar krav om belysning i sjakt grop)
Tak i sjakt inkl. LED belysning	JA (Tak er utført som platelameller lakkert hvit, RAL 9016. Det leveres LED spot belysning som ivaretar krav til Lux)
Integrert alarm type Safeline MX2 GSM. Programmert til vaktentral	JA Det er krav (ref. NS EN 81-28) til at alarm skal være tilknyttet døgnbemannet vaktentral, og årlig gebyr for alarmmottak er Kr. 2.400,- eks.mva (pris er gjeldende for alle leveranser i 2023). Avtale knyttes direkte mot huseier. Forutsetter GSM signal i bygg. Gebyr vil bli avregnet 1 ste driftsår. (Heisalarm knyttes opp mot GSM abonnement. Sim kort leveres av kunde. Alt. kan sim kort leveres av oss mot et årlig alarm abonnement på Kr. 500,- eks.mva, som kommer som tillegg til gebyr for alarmmottak)
Øvrige inkluderte ytelser	Cibes innehar sentral godkjenning, og det vil bli oversendt samsvarserklæring for PRO og UTF og søknad om ansvarsrett. Egenkontroll utført i hht. vårt internkontrollsystem (dersom kunde ønsker kontroll utført av NHK – Norsk Heiskontroll tilkommer det ekstra kostnader). Instruksjon/opplæring, samt gjennomgang av installasjon til bygg etter endt montasje. FDV dokumentasjon. Registrering av løfteplattform i Nireg register.

Pris levert og montert løfteplattform i hht. ovenstående beskrivelse Kr 469.500,- eks.mva

Pris inkluderer ikke fri service i garantitiden – Serviceavtale etableres direkte med huseier **Kr 586.875,- inkl mva**

Forts.

SIDE 3

Opsjoner

 RFID tag- leser for auto-lås  Utflyttet trykknapp	Hitknapp med brikkeleser • Unngå unødvendig bruk av løfteplattformen. • Brukeren må bruke en brikke for å aktivere løfteplattformen. Pris per hitknapp Kr. 2.900,- Utflyttet hitknapp m/7 mtr. kabel. Pris per knapp Kr. 1.300,-
SJAKTPANELER Velg mellom stål eller glass  	Lakkert sjakt • Hellakkert i valgfri RAL-farge Pris ved forespørsel Glassjakt • Et flott design tiltak kan være å vurdere om deler av sjakten skal erstattes med glass istedenfor tette vegg elementer. • Hvert glassselement bygger 904 mm i høyden. Pris per glassfelt (16 glass paner inkl.) Kr. 2.500,-
	Tak med LED-belysning Inkludert,- • Ivaretar kravet om antall LUX.
EcoSilent Running Water Tap: 85 dB Washing Machine: 65 dB Dish Washer: 55 dB Lift with EcoSilent System: 40 dB* Energy Consumption 215 kWh/year Less than a modern Washing Machine *Cibes Platform lifts without EcoSilent: 70dB 	EcoSilent – «en stille revolusjon» Kr. 25.900,- • EcoSilent systemet gjør løfteplattformen mer stillegående og energieffektiv. Det kan være verdt å ta den ekstra kostnaden. Se vedlagte produktblad for nærmere informasjon om vår nye innovasjon innenfor løfteplattformer.
El60 Brannør (priseksempel med liten sikrute)	Kr. 16.600,-

SD anlegg tilkobling

Kr. 2.950,-

SIDE 4**Leveringstid:**

Materiell fra fabrikk: Ca. 10-12 uker **(fra signert ordrebekreftelse og godkjent prod.sjekklister)**
Montasjetid: Ca. 1 uke

Det meste Ideelle og effektive leveringstidspunktet, er i slutfasen når de fleste fag er på bygget, og holder på med sine respektive sluttarbeider. Det er i de fleste tilfeller behov for støttearbeider av elektriker og tømrer (innlisting), evt. maler.

Betalingsbetingelser (kan forhandles ved evt. bestilling):

70 % ved oppstart produksjon på fabrikk (etter godkjent prinsipptegning)
30 % ved slutført montasje og gjennomgang med bygg og ved ferdigstilling av evt. Restarbeider
Vi forbeholder oss retten til å utføre kredittsjekk på våre kunder.
Faktura pr. 30 dager.

Forbehold:

Temperaturkrav for installasjonen er + 5 til + 40 °C (gjelder i sjakt og foran dører).
Det er ikke medtatt sjaktpaneler bak skinne/maskinside, da den vanlige løsningen er å plassere og feste sjakt til vegg på langsiden i begge etasjer. Pristillegg på ekstra sjaktpaneler og evt. forsterkede skinner sendes på forespørsel. Dersom det oppstår uforutsette forsinkelser i byggefasen, kan det tilkomme kostnader for terminal lagring.

- All emballasje fra Cibes Lift Norge forutsettes kastet/deponert kostnadsfritt på montasjeplassen.

Valutaforbehold / Prisregulering / Vedståelse av tilbud/Garanti:

Valutaforbehold: Ikke regulering av valuta
Prisregulering: Fast pris under forutsetning av at løfteplattform leveres og monteres ila. 9 mnd. fra tilbudsdato.
Vedståelse av tilbud: 3 mnd. fra tilbudsdato
Det leveres 3 års fabrikkgaranti på levert materiell*

*Eks. nødstrømsbatterier

Hvorfor velge oss som samarbeidspartner på heis/løfteplattform:

- God kvalitet og design (Cibes heisene er kjent for elegant design)
- Alltid konkurransedyktige priser (liten men effektiv organisasjon som fastholder en lav prisstruktur)
- Forutsigbar leveranse (med lettfattelig underlag i form av tegninger og bygningsteknisk beskrivelse)
- Rask leveringstid (vi leverer TEK17 løfteplattformer ca. 8 uker etter bestilling)
- Dyktige montører
- God service til sluttkunde/huseier (trygghet til entreprenørene, at vi gir god service til deres kunder)

Vi håper at tilbudet var oppklarende og interessant, og vi ser frem til å høre fra dem. Vi ønsker alltid å levere best kvalitet og driftssikre heiser til konkurransedyktige priser, og vi ber derfor om å bli kontaktet for evt. forhandling av pris og leveringsbetingelser.

Med Vennlig Hilsen

Sven Roger Olsen



Cibes Lift Norge AS
Et datterselskap av Cibes Lift Group AB
Kanalveien 66, 5068 Bergen
Tel: +47 56 32 00 09
Vakttel: +47 907 59 553
Foretaksregisteret: NO913117972MVA

Web: www.cibeslift.no
E-post: info@cibeslift.no
Faktura: faktura@cibeslift.no

SIDE 5

Vedlegg til tilbudInfo TEK17**§ 12-3. Krav om heis i byggverk**

Byggverk for **publikum og arbeidsbygning** med to etasjer eller flere skal ha heis. **Byggverk med inntil tre etasjer og liten persontrafikk kan ha løfteplattform. Løfteplattform og heis skal være allment tilgjengelig.** Det åpnes for å kunne benytte løfteplattform istedenfor heis i enkelte byggverk der det er liten persontrafikk (VTEK17 definerer dette med 12 arbeidsplasser eller besøkende). Dette gjelder byggverk med inntil tre etasjer, eksempelvis klubbhus, bygning med få arbeidsplasser og lignende. Mulig bruk av løfteplattform vil kunne gjøre det enklere å oppnå bedre tilgjengelighet ved ombygning eller påbygning av eksisterende bygninger.

For **boenheter** er prinsippet at dersom man må gå mer enn én etasje for å komme til boenhetens inngangsdør, skal det være løfteinnretning. Kravet gjelder ikke for småhus med én boenhet som har flere etasjer/plan, eksempelvis enebolig i tre etasjer. **Løfteplattform kan benyttes i bygning med tre etasjer når den maksimalt betjener 6 boenheter. Der det er flere enn 6 boenheter i bygningen som har atkomst via løfteinnretningen, må det installeres heis. Dette gjelder både når det er flere boenheter med felles inngangsparti og ved svalgangsløsninger.**

NB!

Salgsteamet i Cibes Lift er behjelpelig med avklaringer og oppklaring av ulike problemstillinger.

Ved tvil er det lokal bygningsmyndighet sine uttalelser som legges til grunn.

Byggetekniske punkter i forbindelse med løfteplattform - GENERELL

Strøm / tilførsel	• Brannteknisk (BFSI) kabel på 230V 3-fase + j eller 400V 3-fase + j + N. Sikres med 16A C-kar, min. 100mA jf. vern. Kabel legges i en kveil på ca. 1,5 meter i gruve på innfestingssiden til løfteplattform. Merk at tilførselskabel skal føres gjennom sikkerhetsbryter, som skal plasseres i siktlinje til dør i nederste plan.
	• Framlegg av 16A kurs til dobbel stikkontakt i gruve. Kan hentes fra nærmeste kurs utenfor løfteplattform. (For eks. lys i gang dersom ikke styring på dette.) Legges i en kveil på ca. 1,5 meter i gruve på innfestingssiden til løfteplattform.
Innfesting / sjakt	• På den ene langveggen (innfestingssiden til løfteplattformen) må det være solid feste. (Se vedlagte eksempel på innfesting) Dette for at løfteplattformen skal bli stabil, uten vridninger. Festepunkter bør være hver meter oppover veggen, og avsluttes 1100mm over ferdig gulv ved øverste nivå. For eks.: gipsvegg med spikerslag eller betongvegg. OBS! Må være ubrennbart materiale. Ta kontakt med Cibes Lift Norge AS ved spørsmål eller alternative løsninger.
	• Vennligst gi beskjed dersom bygg bruker systemhimling. Da kan vi avslutte sjakten over eller inntil himling.
Utsparing	• Utsparing i dekke må være i henhold til oppgitte mål (BxD = 1000x993 mm) Det anbefales 20mm slingringsmonn i B og D for å lette montering.

Bygningstekniske støttearbeider: (Krav til byggansvarlig før/under montering)

- ✓ Eventuell brannisolering/etablering av brannceller.
- ✓ Det må etableres snusirkel (oppvarmet rom) foran heisdører på min. 1500 mm.
- ✓ Maling av sjaktebunn med oljemaling og støvbinding av sjaktvegger (ikke spesielle krav til utførelse, da bygningsvegger er skjult bak vår sjakt).
- ✓ Innlisting av sjakt / dører mot bygningsteknisk konstruksjon.
- ✓ Ventilasjon av sjakt med Ø100 kanal (kan som oftest ventileres til tilstøtende rom i øverste etasje – forutsetter tilstrekkelig luftvolum i tilstøtende rom, samt at vår sjakt ikke er plassert i brannklassifisert bygningsmessig sjakt).

Lydnivå Cibes A5000 (ikke EcoSilent):

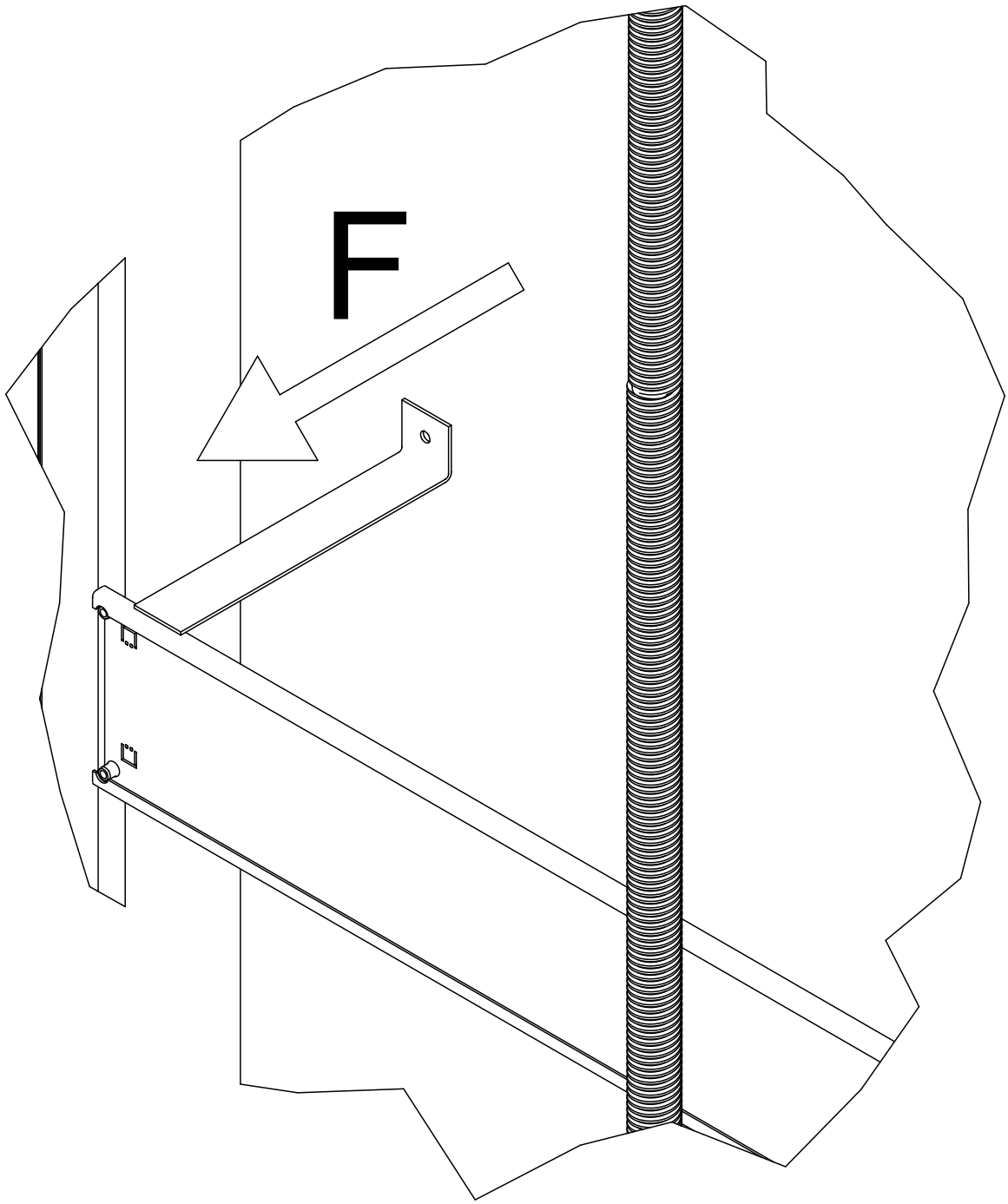
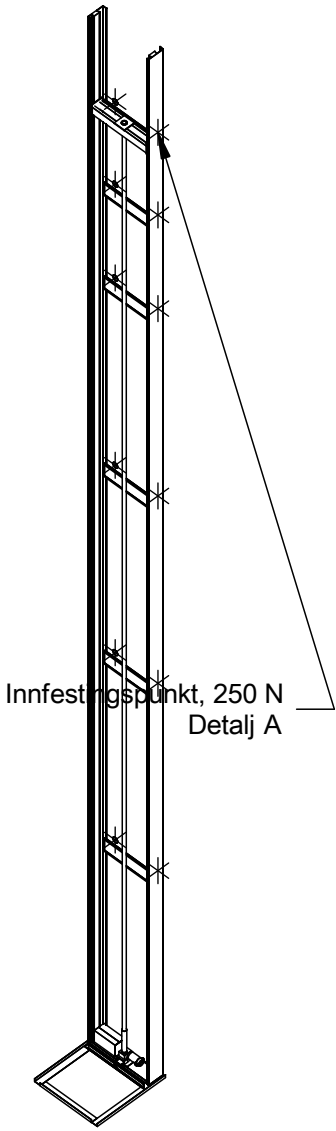
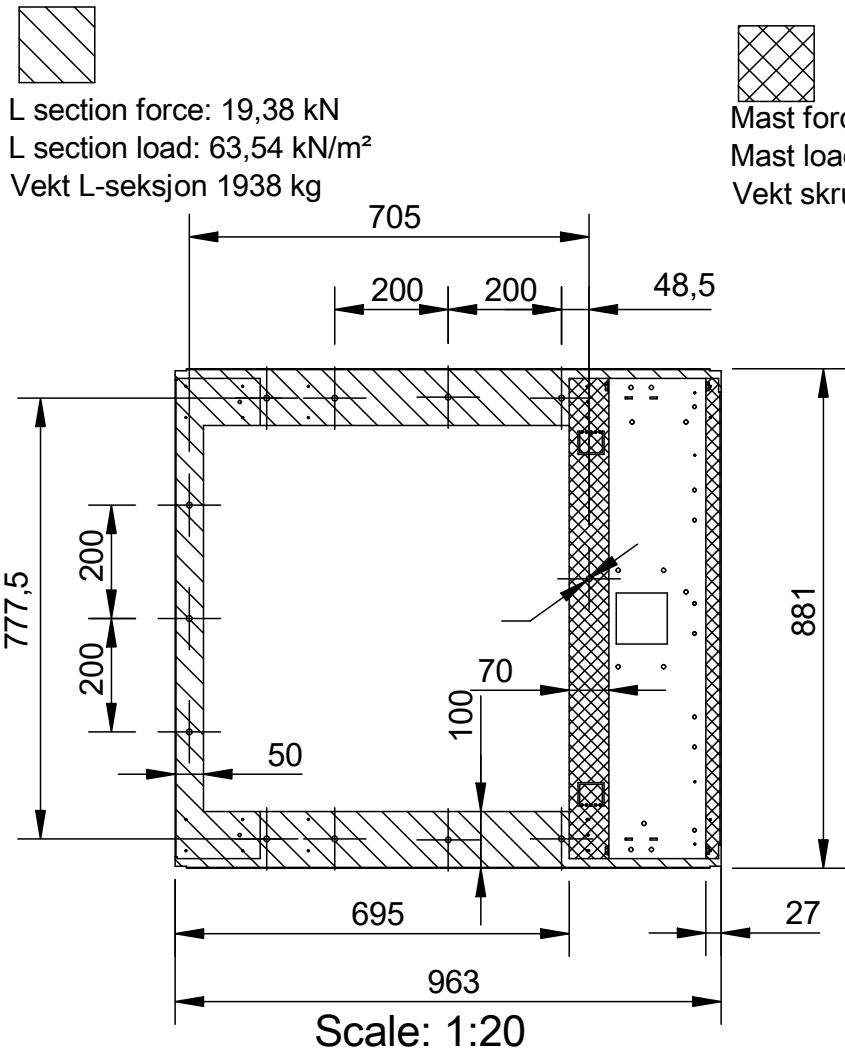
Lydnivå målt fra plattform når A5000 kjører oppover er 63 – 65 dB, avhengig av hvilken belastning som er på plattformen.

Lydnivå målt fra utside sjaktdør er 50 – 52 dB, avhengig av hvilken belastning som er på plattformen.

Krefter påvirket av sjakt og plattform
og bolter for feste av bunnramme

Anbefaling for innfestingspunkter
Krefter per innfestingspunkt, F=250 N

A (1 : 5)



Godkjent av
kunde:

European view placement:



EOS ID
L004145669
Tilbud
Ordre

Gen. Tolerances
SS-ISO 27681-1 m

Prinsipptegning
AIR - 600*830
Loads and forces
Fredrik stangs gate 43

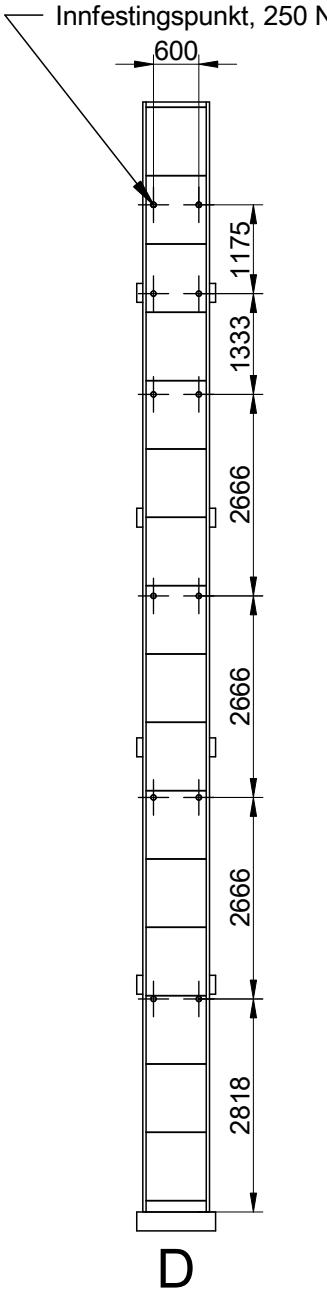
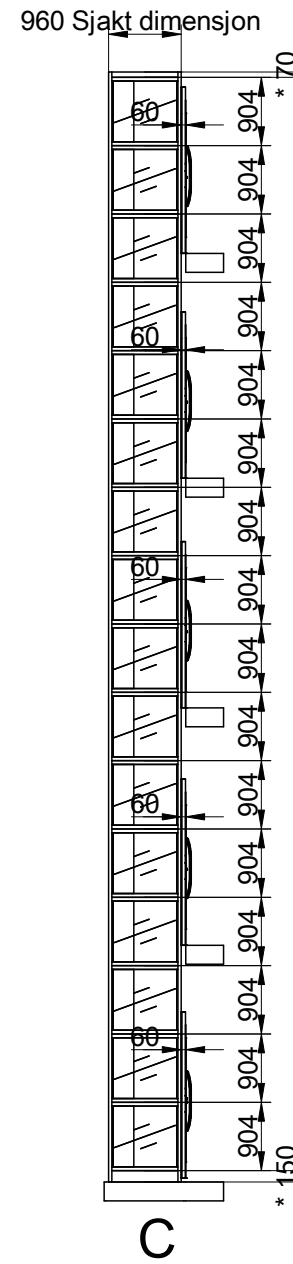
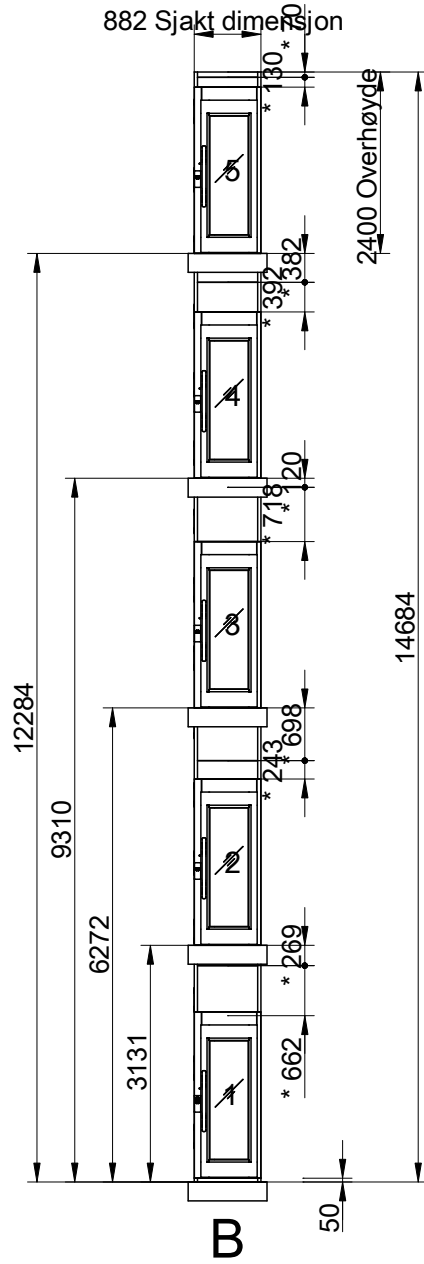
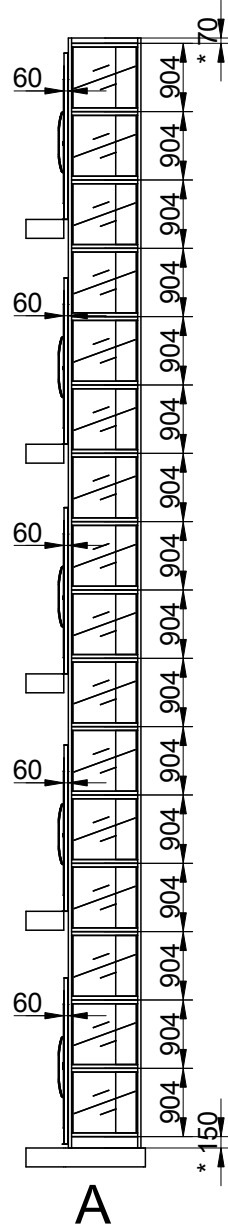
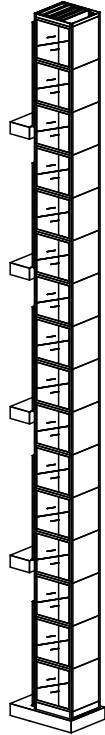
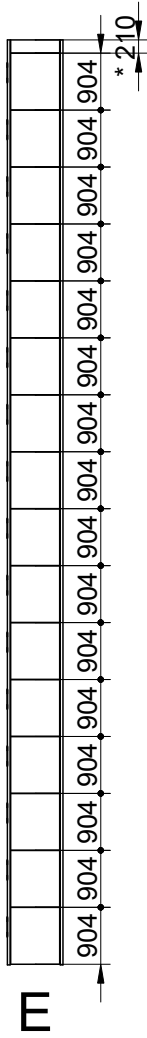
Dato
2023-12-07
13:46

Side
3 of 9

Scale:
A3 1:100

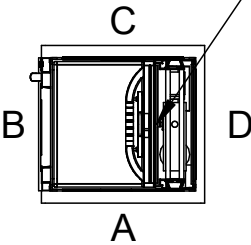
Utsparingsmål s.2, krefter
s.3

*Dele kassett
**Spesial kassett



Etasjebenevne:

E=Skjermveggen



Tilvalg

Freq. 1x230/240V 50-60Hz 16A Soft
Capacity: 300,00 kg

Godkjent av
kunde:

European view placement:



EOS ID
L004145669

Tilbud

Ordre

Gen. Tolerances

SS-ISO 27681-1 m

Prinsipptegning

AIR - 600*830

Shaft drawing

Fredrik stangs gate 43

Dato
2023-12-07

13:46

Side

1 of 9

Scale:

A3.1:100



CIBES LIFT

BESKRIVELSE AV TILBUD FOR

Prosjektreferanse Fredrik stangs gate 43
Heistype AIR
Dato 2023-12-07

EOS ID. L004145669

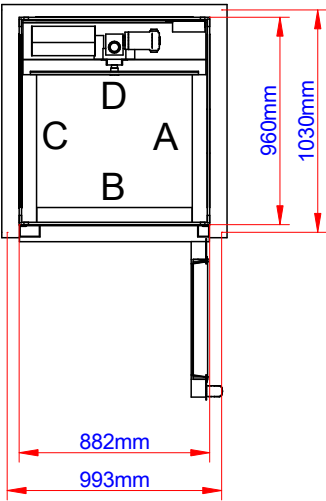
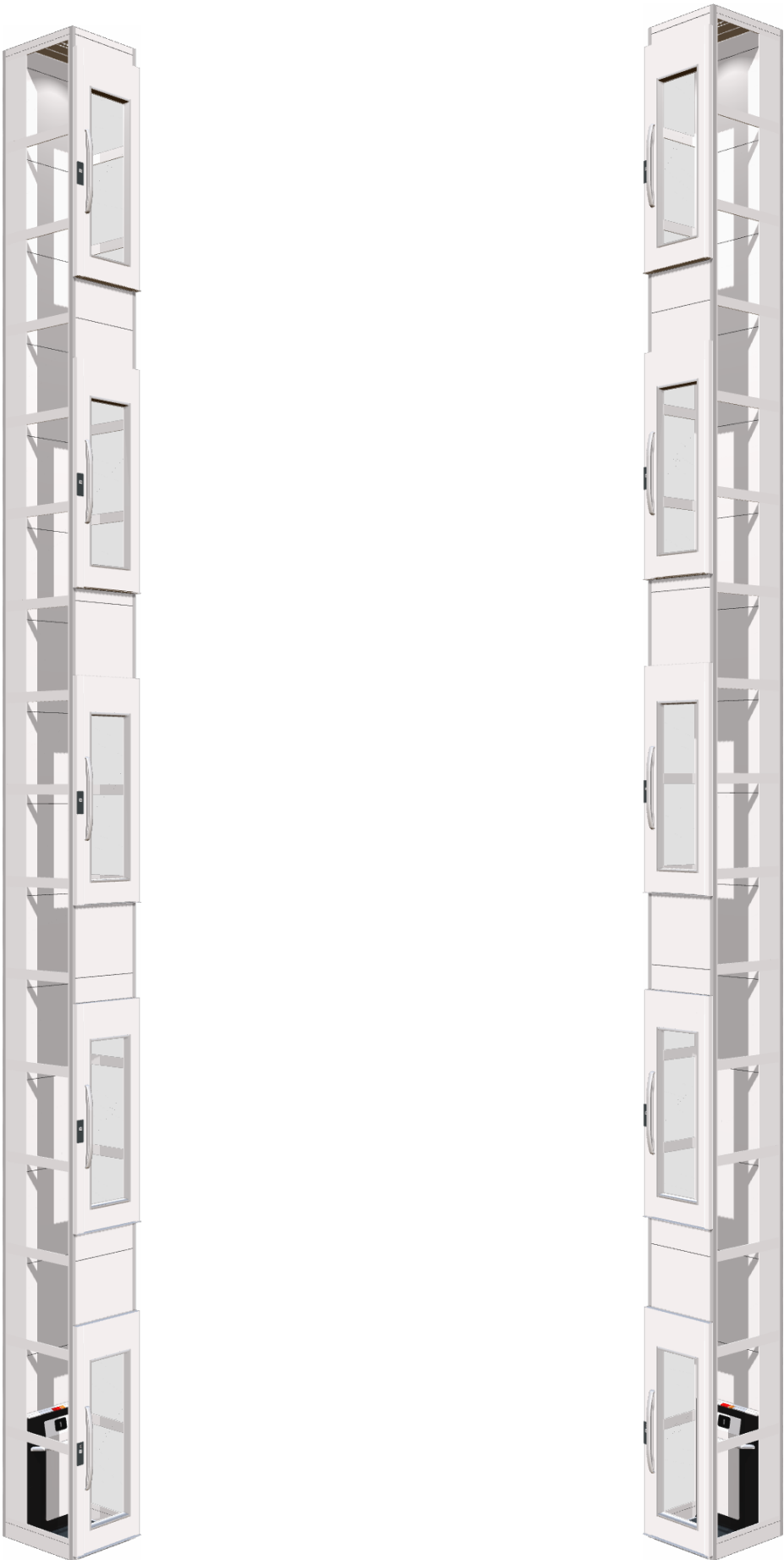
Tilbud.

Ordre.

Cibäs



AIR
Heisen er utformet for avgi et lite fotavtrykk, med maksimal plass innvendig.



TEKNISK INFORMASJON

Informasjon om heisløsningen	
Overhøyde	2400 mm
Løftehøyde	12234 mm
Etasje 1	0 mm
Etasje 2	3131 mm
Etasje 3	6272 mm
Etasje 4	9310 mm
Etasje 5	12284 mm
Informasjon om sjakten	
Sjakt dimensjon(BXD)	960 mm X 882 mm
Utsparingsmål sjakt	1029.5 mm X 993 mm
Fargevalg sjakt	FactoryWhite near RAL 9016 GU30 STD
Fargevalg hjørneprofiler	Natural anodized aluminium STD
Glassalternativer	Clear glass std
Fargevalg for glassramme	RAL 9016 GU 70 Traffic White
Totalt antall dører	5
Dører på A-siden	0
Dører på B-siden	5
Dører på C-siden	0

SKREDDERSYDD DESIGN

Vi håper dette skreddersydde tilbudet vil hjelpe deg videre i beslutningsprosessen. Vær oppmerksom på at alle bilder og fargeprøver i denne brosjyren bare er til inspirerende formål. Illustrasjonene har begrensninger når det kommer nøyaktighet i detaljer, fargegjenivelser,tekstur og dimensjoner. Kontakt våre salgsrepresentanter for mer informasjon. Ved behov for mer nøyaktig fargegjenivelse anbefaler vi at du bruker fysiske fargeprøver.



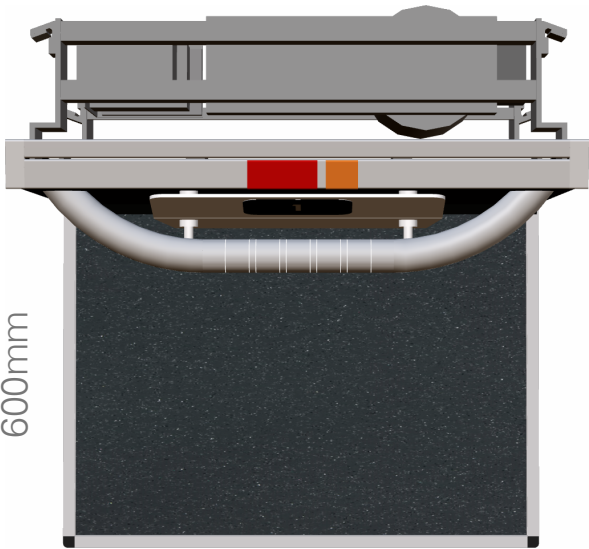
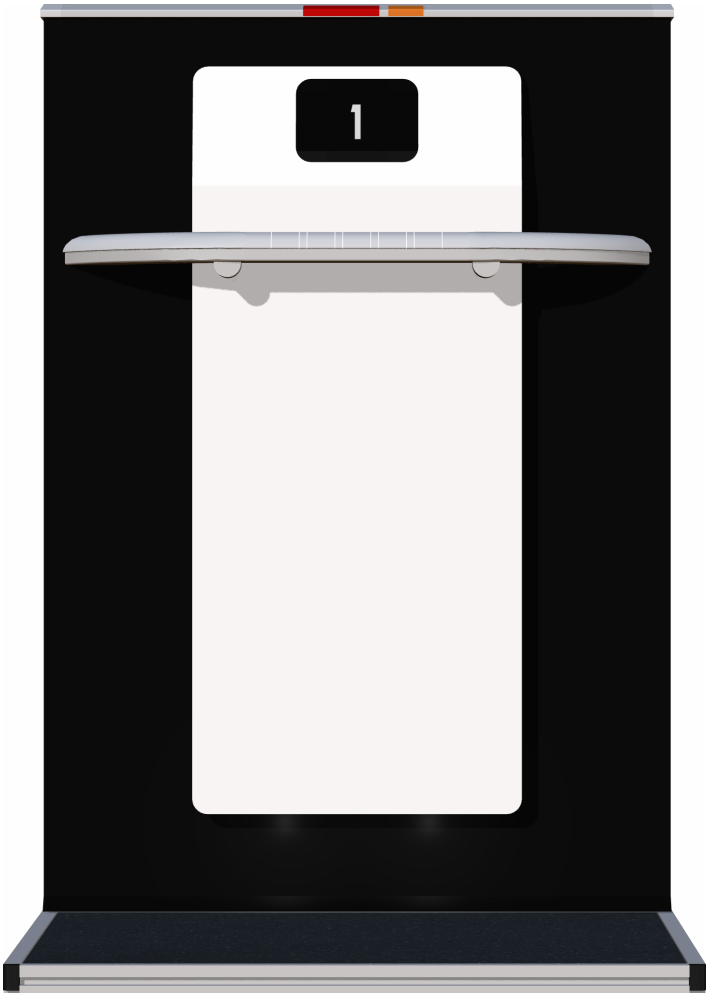
MERK: Utformingen av knappene er ikke forenelig med din konfigurasjonen

PLATTFORMEN

Innsiden kan utformes etter komfort, funksjonalitet og etter din stil. Plattformen leveres derfor i følgende farger:

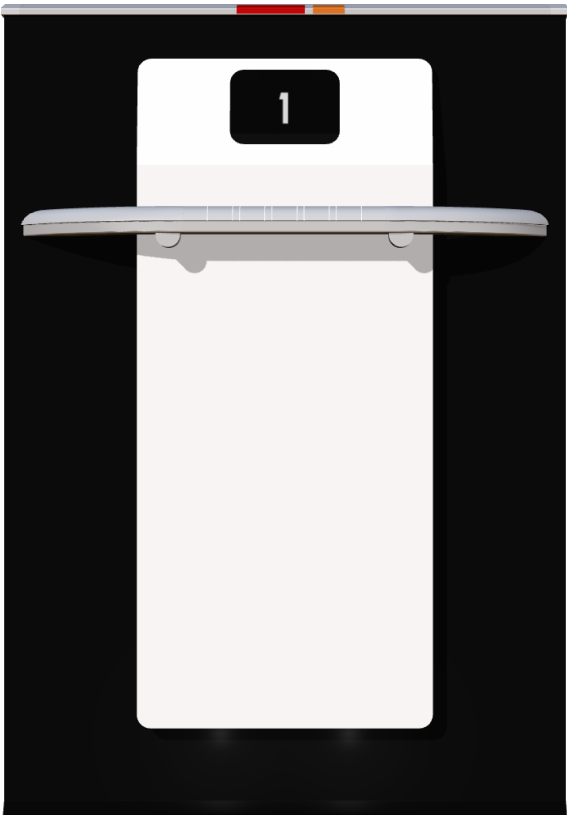
Plattformdetaljer

Klemlist	Natural anodized aluminum
Bakpanel	RAL 9005 GU 5 Matte Jet Black
Frontpanelet	RAL 9016 GU 70 Traffic White
Håndtak	Natural anodized aluminum
Gulv	Black altro pitch vm2020p (std)
Sikkerhetslister	Natural anodized aluminum

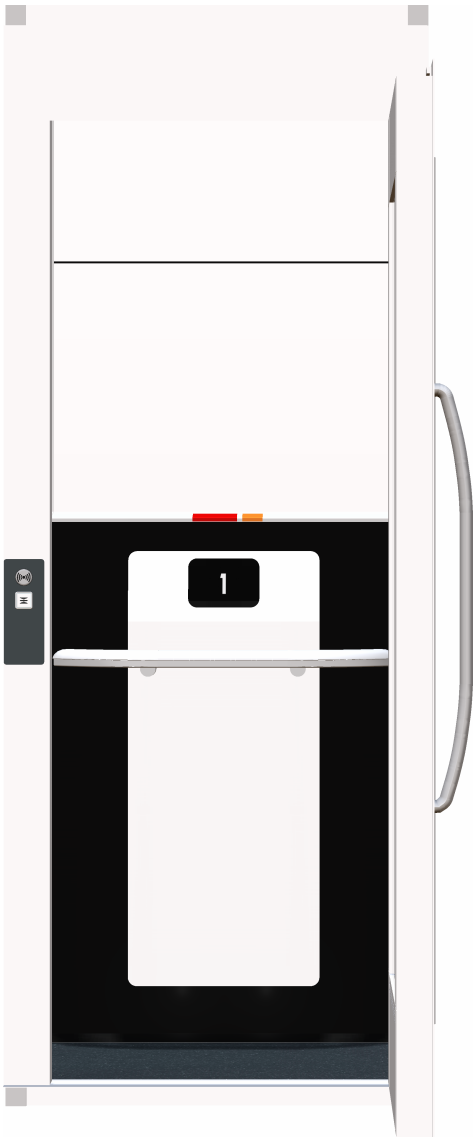


600mm

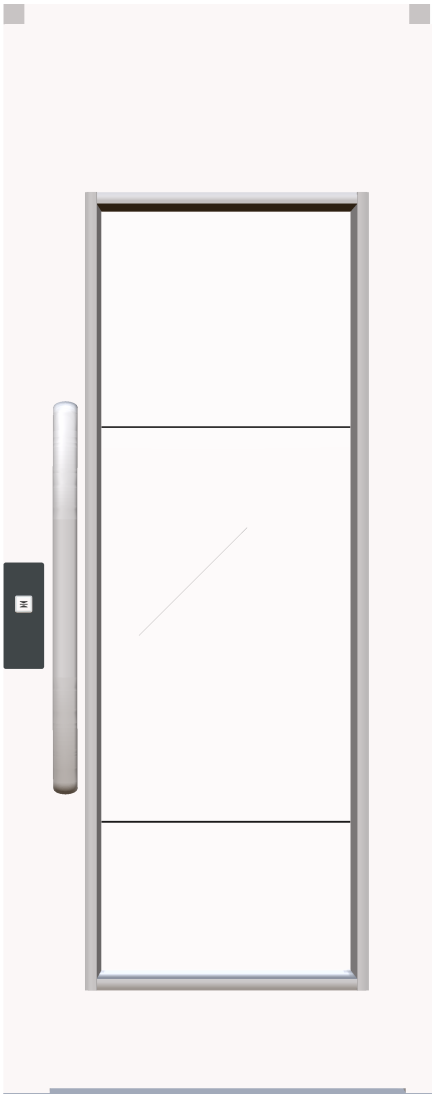
830mm



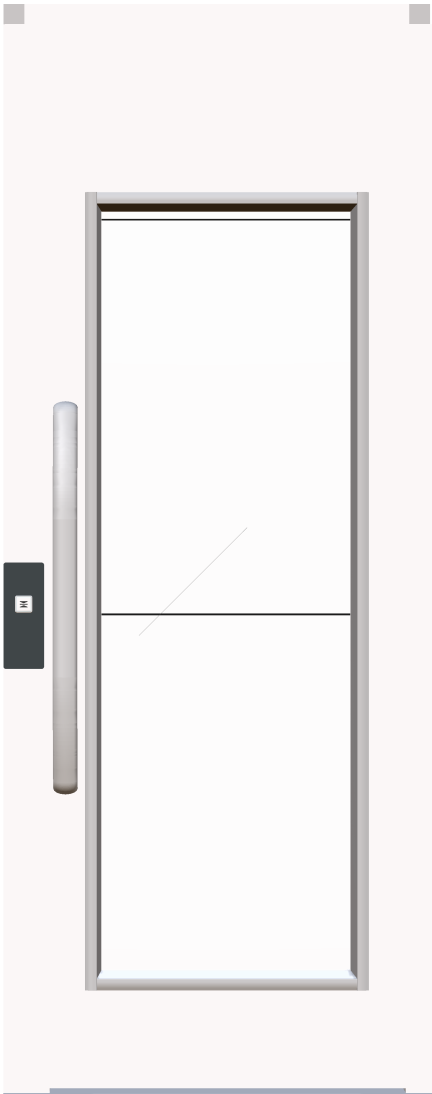
HIT-KNAPP -
Tag reader with reset function



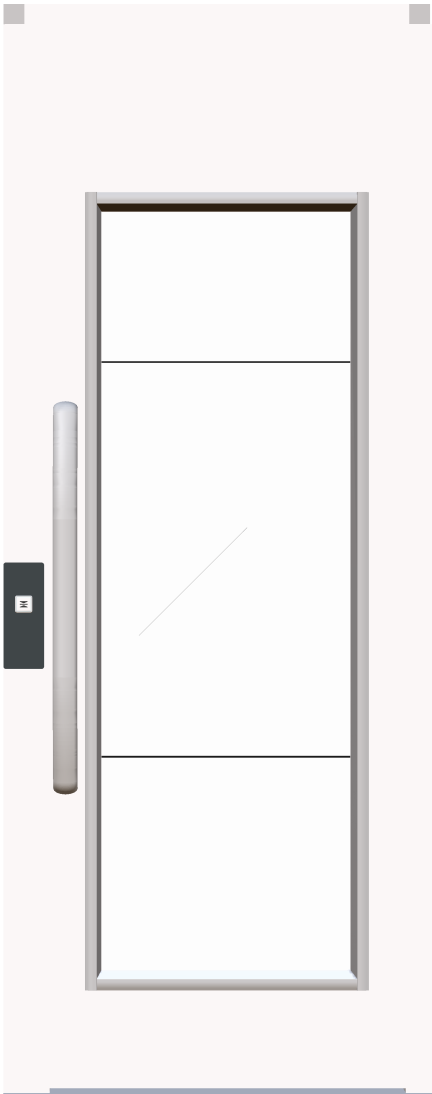
HIT-KNAPP -
No locking solution



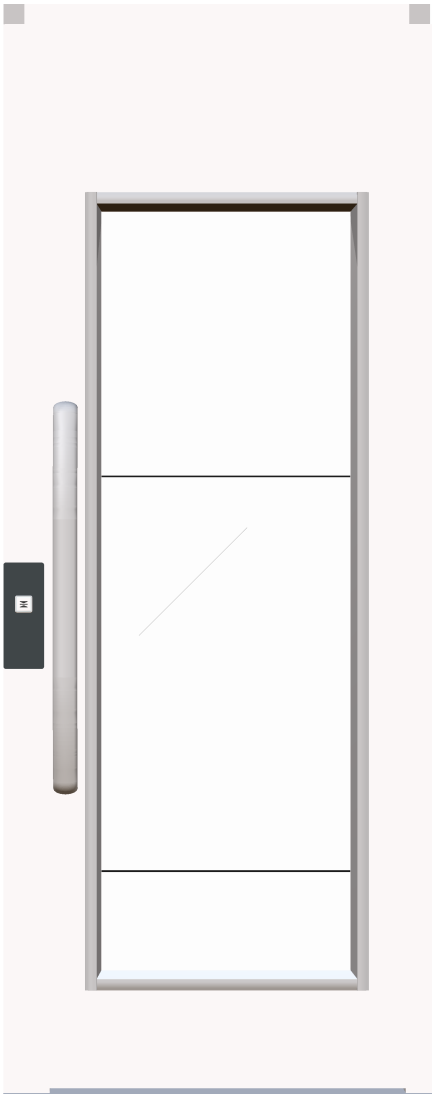
HIT-KNAPP -
No locking solution

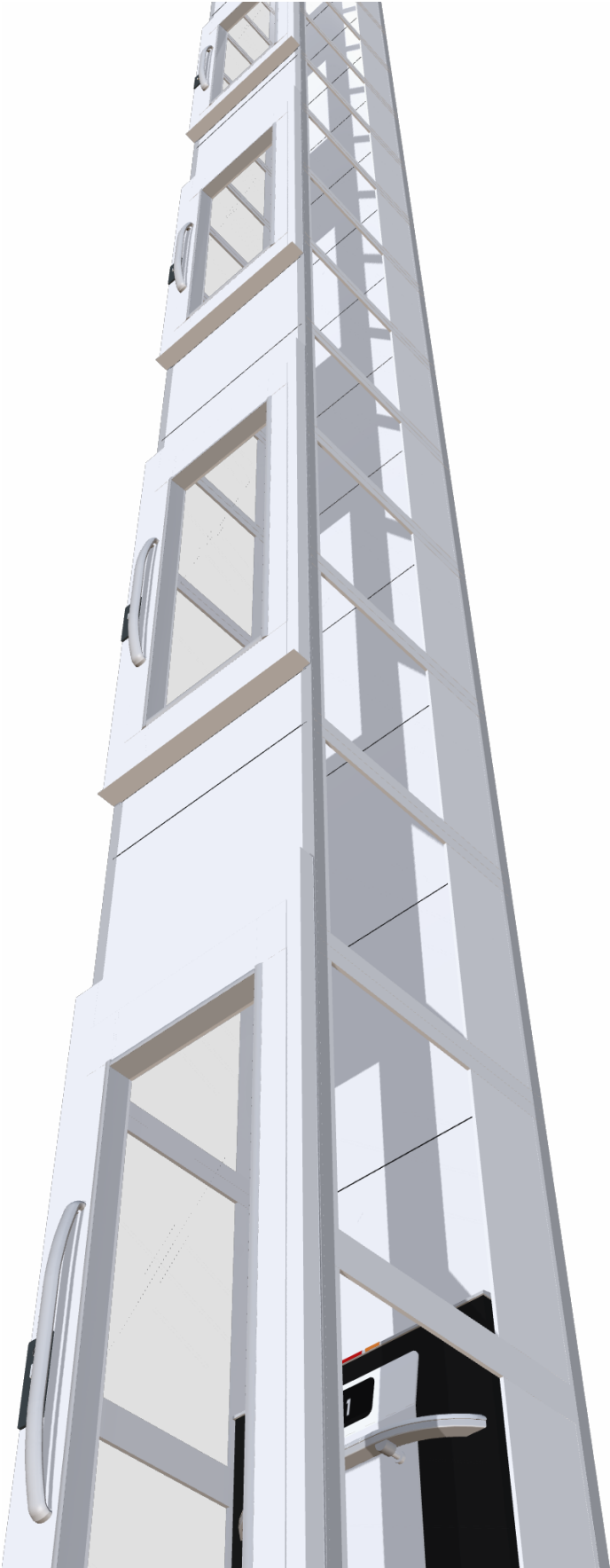


HIT-KNAPP -
No locking solution



HIT-KNAPP -
No locking solution





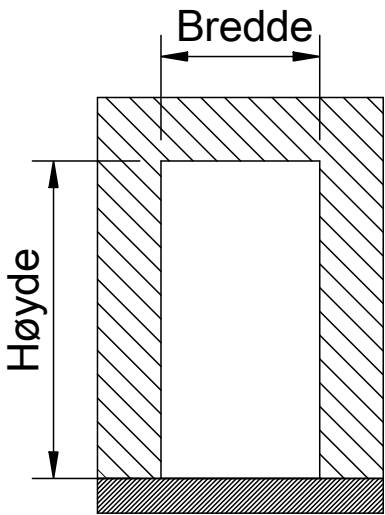
Ønsker du mer utfyllende mer produktinformasjon eller informasjon om tilbehørsvalget, kan du kontakte Cibes Lift Group AB.
Denne produktinformasjonen er generell, og vi forbeholder oss retten til å endre produktdesign og spesifikasjoner.
Mindre avvik i fargegjengivelse kan forekomme. Merkevaren Cibes Lift eies av Cibes Lift Group AB. © Cibes Lift AB



Utsparingsmål sjakt

Unit in Shaft

Utsparingsmål dørfronter		
Etasje	Bredde	Høyde
B 1	993	2300
B 2	993	2250
B 3	993	2250
B 4	993	2250
B 5	993	2250



Utsparingsmål dør

Incoming power supply is connected at landing:

For wiring and power supply, refer to the unit's wiring diagrams.
Ceiling shaft lighting, is independent from the power cable and pulled back into the trench's upper part. Shaft lighting > 50 lux.

NOTE! An effective emergency telephone is required for approved inspection.
The purchaser is responsible for an active phone line being present prior to the lift installation.

The incoming telephone line is connected to CiLow (TELE). Refer to wiring diagram.

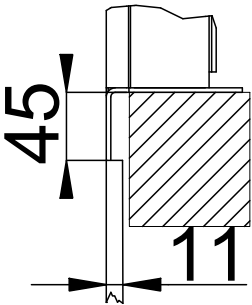
The emergency signal device is powered by the lift's own battery in the event of a power failure.

The lift must be equipped with a two-way communication, either via the standard telephone or via the lift telephone, which automatically calls the alarm control center or the like.

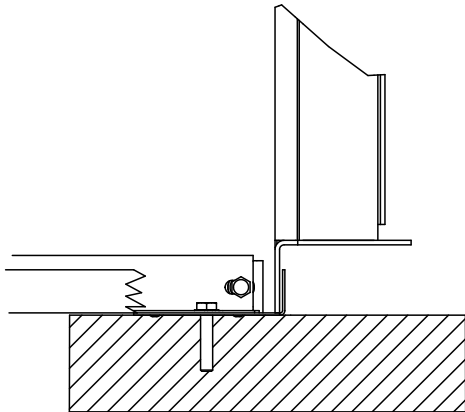
NOTE! A lift featuring a frequency converter cannot be directly connected to a RCD.

NOTE! The platform lift shall be connected to a dedicated power supply conforming with EN 60204-1:2018, terminating at a main switch and fuse or overload with a means to lock it in the 'off' position or disconnected state

B2,3,4,5 (1:5)



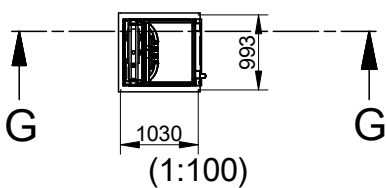
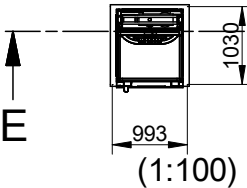
B1 (1:5)



Section E-E

Section G-G

0 mm grop. Gulv skal være avrettet, + 10 mm, - 0 mm



Godkjent av kunde:

European view placement:

70 or 84

EOS ID

L004145669

Tilbud

Ordre

Gen. Tolerances

SS-ISO 27681-1 m

Dato

2023-12-07

Side

2 of 9

Scale:

A3 1:100

Prinsipptegning

AIR - 600*830

Cut out sizes

Fredrik stangs gate 43



PERSONLIGE EGENSKAPER

Omgjengelig, strukturert og målbevisst.
Høy arbeidskapasitet og handlekraftig.

KOMPETANSE

Åtte års erfaring innen ledelse og HR. Fire års erfaring som styreleder i ulike boligselskap. Tre års erfaring som styremedlem i aksjeselskap som driver med eiendom og investering. Gjennom gode relasjoner til de rundt meg liker jeg å analysere meg frem til, og legge til rette for, godt samarbeid og gode synergieffekter i en gruppe. Erfaring fra offentlig og privat sektor.

KVALIFIKASJONER

- Bachelor i organisasjonspysykologi, HR og ledelse
- Økonomierfaring
- Ledererfaring
- Erfaring fra styrearbeid innen boligselskap, aksjeselskap og frivillige organisasjoner

KONTAKT

- Telefonnummer 95 94 11 67
- Arnevikse@gmail.com
- [Linked-In](#)

**Arne Lodden
Vikse**

Vedlegg 11

YRKES- OG ORGANISASJONSERFARING

2021 – D.D.	HR- RÅDGIVER HÆRSTABEN Overordnet ansvarlig for prosessen med disponering av personell under 38 år i Hæren.
2020 - 2021	HR-SJEF HANS MAJESTET KONGENS GARDE Seksjonssjef med personell- og økonomiansvar.
2019 - 2020	HR-RÅDGIVER HANS MAJESTET KONGENS GARDE Spesielt innenfor lovverk og oppfølging av ledere med arbeidsgiveransvar.
2016 - 2019	PERSONELLBEFAL HANS MAJESTET KONGENS GARDE HR- rådgivning, med spesielt fokus på seleksjon av rekrutter til riktig stilling.
2015 - 2015	ASSISTERENDE BUTIKKSJEF EUROPRIS BØMLO Ansvar for innkjøp og økonomi.
2014 - 2014	PERSONELLSOLDAT HANS MAJESTET KONGENS GARDE Understøtte personellbefalet i kompaniet.
2013 - 2014	ASSISTERENDE BUTIKKSJEF EUROPRIS BØMLO Ansvar for innkjøp og økonomi.

UTDANNING

2022- D.D.	EXECUTIVE MASTER OF MANAGEMENT Handelshøyskolen BI.
2017 - 2022	BACHELOR I ORGANISASJONSPSYKOLOGI, HR OG LEDELSE Handelshøyskolen BI.
2021- 2021	VIDEREGÅENDE BEFALSUTDANNING Krigsskolen/ Forsvarets høyskole.
2015 - 2016	GRUNNLEGGENDE BEFALSUTDANNING FORVALTNING Hærens befalsskole/ Krigsskolen.

ERFARING STYREARBEID

- SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN 11| STYRELEDER
- SAMEIET LANGAARDS GATE 3 | STYRELEDER
- SAMEIET FJØRTOFTS GATE 33/ STOCKFLETHS GATE 33| STYRELEDER
- SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 153 - 161 | STYRELEDER
- SAMEIET SINSENTERRASSEN 23/25/27 | STYRELEDER
- SAMEIET FROGNER BOLIGKOMPLEKS | STYRELEDER
- SAMEIET CORT ADELERS GATE 2 | STYRELEDER
- VIARLO AS | STYRELEDER
- LØP FOR LIVET | STYRELEDER
- LAIJA AS | STYREMEDLEM
- PARTNER VIKSE AS | STYREMEDLEM
- INVESTERING VIKSE AS | STYREMEDLEM
- VIKSE AS | STYREMEDLEM
- SAMBYGG INVEST AS | STYREMEDLEM
- KS SAMBYGG AS | STYREMEDLEM
- SPORTSPARTNER AS | STYREMEDLEM
- BREMNES EIENDOM AS | VARAMEDLEM
- RUBBESTADNESET IDRETTSKLAG | STYREMEDLEM

KURS

- ARBEIDSTIDSPPLANLEGGING
- FAGKURS SELEKSJON
- FØRSTEHJELP VED SELVMORDSFARE
- GODKJENT VINTERINSTRUKTØR
- HMS GRUNNKURS 40 TIMER
- INKLUDERENDE ARBEIDSLIV (IA) -KURS
- LINJELEDERKURS
- PROSJEKTFØLGER
- SIKKERHETSTJENESTE
- TROPPSSJEF FAGKURS LOGISTIKK
- VEILEDERKURS

REFERANSER

- PER ARNE HALVORSEN – 97 76 49 13
TIDLIGERE SJEF
- THEA SANDBERG – 415 63 088
STYREMEDLEM LANGAARDS GATE 3 & CORT ADELERS
GATE 2
- STEPHEN PRADO – 486 06 443
STYREMEDLEM SINSENTERRASSEN 23-25-27

Tilbud ekstern styreleder

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

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

Av relevant nøkkelkompetanse trekkes det frem svært god kjennskap til eierseksjonsloven gjennom fire år som styreleder i ulike boligselskap, 10 studiepoeng i styrekompetanse fra Handelshøyskolen BI og lederutdanning og -erfaring fra Forsvaret.

Følgende tjenester er inkludert i tilbudet:

- Styreledelse og ledelse av inntil sju styremøter for perioden.
- Forberedelser før, under og etter styremøte.
- Forberedelser før, under og etter årsmøte.
- Arbeide med saker vedtatt av styret eller årsmøte.
- Ivaretagelse av drift (økonomistyring, dialog med leverandører, kommune etc.).
- Dialog og oppfølging av forretningsfører.
- Svare på henvendelser fra seksjonseiere og leietakere.
- Sørge for arkivering og dokumentasjon av styrets arbeid.
- Ivareta og dokumentere det systematiske arbeid innen helse, miljø og sikkerhet i sameiet, og særskilt opp mot kravene til å lukke avvik etter tilsyn november 2023.
- Oppdatere VIBBO (hjemmesiden til sameiet) med relevant og tidsriktig informasjon.

Arbeidet er estimert til 200- to hundre- timer i løpet av et år.

Arne Lodden Vikse, født 30.07.1994, tilkommer kroner 100 000,- i styregodtgjørelse. Dette utbetales direkte til han.

For administrasjon, utstyr, kompetanseheving av styreleder, formidling etc. Fakturerer VIARLO AS årlig sameiet 25 000,- eks mva.

Arbeid utover estimert antall timer, eller oppgaver som klart ligger utenfor tjenestene som er inkludert (for eksempel prosjektledelse av større vedlikeholdsprosjekt) faktureres VIARLO AS. Timesatsen er 650,- eks mva. Styret varsles i god tid før estimert antall timer er brukt opp.

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

Beløpene KPI-justeres hvert år.

På vegne av VIARLO AS,
Arne Lodden Vikse,
30.mars 2024
Oslo

Til Årsmøtet og sameiere i Frognerkompleks Eierseksjoner



FORSLAG OM CARL VEMMESTAD SOM STYRELEDER

En gruppe sameiere i Frognerkompleks Eierseksjoner v/ Gunnar Eckbo, som ønsker å gjøre loftene om til boligseksjoner, har forspurt om jeg kan stille som kandidat som styrets leder i sameiet. Jeg har takket ja til denne forespørselen og bekrefter at jeg stiller som kandidat som styreleder ved årsmøtet den 29. april.

Jeg er 65 år og er advokat og økonom og har/har hatt flere styre- og styrelederverv. I min styrelederfunksjon er jeg sterkt fokusert på økonomi, budsjett og budsjettoppfølgning. Alle driftskostnader må løpende vurderes og alle tjenester/leverandører forsøkt reforhandlet og/eller sendes ut på anbud for å holde kostnadene nede. Dette er spesielt viktig nå som det er høy prisstigning og finanskostnadene har skutt i været for å holde sameiernes betaling av felleskostnader lavest mulig. I et sameie jeg er styreleder for har vi kuttet i alle driftskostnadene med til sammen kr 750.000 i forhold til året før ved å gå over til vannmålere og betaling av vann etter forbruk i stedet for faste avgifter, bytte av internettleverandør, bytte av forsikringsselskap og endret avtale om trappevask mm. Og for neste år har vi budsjettert med ytterligere 320.000 kutt i driftskostnader.

Gunnar Eckbo har fortalt meg om planene om å gjøre loftene om til boligseksjoner. Dette er en meget bra plan for sameiet og alle sameierne, da salg av loftene vil kunne brukes til å nedbetale en stor del av gjelden etter rehabiliteringen av badene, finansiere heiser i oppgangene, og ikke minst i all evighet fremover flere å dele løpende felleskostnader på. Resultatet blir lavere andel betaling av felleskostnader til sameiet.

Ved igangsettelse av et prosjekt med å omgjøre loftene til boligseksjoner blir det mange juridiske utfordringer for sameiet. Jeg skal ikke være sameiets advokat, men den som påser og kontrollerer at sameiet inngår de nødvendige kontrakter hvor sameiets interesser ivaretas best mulig. Det er ikke bare å lese igjennom en fremlagt avtale og tenke at dette ser ok ut, det er viktig å ha et faglig blikk for få med i avtaler de rette klausuler og rettigheter på sameiets vegne. Det vil også under prosessen oppstå juridiske problemstillinger, og ikke minst ved levering og ved oppgjør.

Av erfaring vil jeg trekke fram at jeg er styrets leder i Sameiet Nadderud Vest på Bekkestua i Bærum som på mange måter er likt Frognerkompleks Eierseksjoner med antall seksjoner, bygg/oppganger og omsetning. Vi har også for 2-3 år siden hatt et stort rehabiliterings prosjekt på 27 mill med låneopptak i OBOS banken via vår forretningsfører OBOS. Jeg er godt kjent med styrerommet.no som er flott verktøy for styret og styrearbeidet.

Dersom jeg velges til styreleder, vil jeg presisere at det er et personlig verv og ikke i egenskap av utøvende advokat. Jeg er kjent med at styreledervervet honoreres etter forhåndsavtalt pris, mitt tilbud er kr 132.000 (tilsvarende kr 11.000 pr måned).

Som referanseperson vil jeg oppgi styremedlem Gunnar Eckbo som jeg har kjent i 30 år både gjennom profesjonelt arbeide og privat.

Bekkestua 26. mars 2024

Carl Vemmestad (sign)

www.linkedin.com/in/carl-veemestad

Epost: carl@veemestad.no

Telefon: 99 22 98

TINA LYSGÅRD
Mobil: 41037667
E-post: tina@tinalysgard.no



NØKKELKOMPETANSE

Bred erfaring innenfor økonomisk styring og ledelse, samt god kjennskap til eiendomsbransjen.

Er for tiden innleid som daglig leder i Jotne Mobility AS, en ingeniørbedrift med en årlig omsetning på nærmere 25 millioner. Mitt engasjement i Jotne-konsernet, både som styremedlem og som tidligere daglig leder i Jotne Eiendomsdrift, har gitt meg god innsikt i eiendomsbransjen og verdifull kompetanse i å håndtere økonomiske aspekter av større prosjekter.

Bakgrunn fra styrearbeid og er sertifisert styremedlem.

ERFARING

- | | |
|-------------------|---|
| 01.2024- dd | Daglig leder, Jotne Mobility AS |
| 02.2023 - dd | Operativ leder og samtalepartner, En prat AS.
Oppdrag både for bedrifter og privatpersoner.
Samtalepartner for ansatte og sparringspartner for ledere.
Kartlegging av kompetanse og arbeidsmiljø. Rekruttering og utarbeidelse av stillingsannonser. |
| 02.2022- 01.2023 | Operativ leder, SmartEmploy
Operativ ledelse og veiledning av kandidater og medarbeidere, med spesiell oppmerksomhet på oppfølging av lærlinger og utvikling av rekrutteringsløsninger med fokus på psykometriske tester. Ansvarlig for B2B salg og aktiv oppfølging av kandidater. Administrative oppgaver inkluderte utarbeidelse av HMS-tiltak og utvikling av et nytt arkivsystem i Dropbox. Håndtering av regnskap i Fiken og fornyelse av forsikringsavtaler. Jeg har også vært ansvarlig for å utarbeide stillingsannonser for CVGURU. |
| 10.2020 – 01.2022 | Lærer, Grav skole |

Faglærer og elevressurs for 3. og 5. trinn. Planlegge og gjennomføre gruppeundervisning. Planlegge og gjennomføre tilpasset undervisning med enkeltelever.

01.2019 – 09.2020

Coach, Tina Lysgård AS

Karriererådgivning; kompetansekartlegging og markedsarbeid. En samarbeidspartner med Cruit AS innenfor outplacement.

10.2016 – 12.2018

Avdelingsleder, Din Utvikling AS

Etablering og rekruttering av femten nye karriereveiledere til en ny avdeling i Oslo vest, samt utvikling av to nye kurskonsepter. I rekrutteringen av et nytt team var kandidatenes evne til å lytte et viktig kriterium. I rollen som leder var jeg en del av ledergruppen med budsjett- og resultatansvar. Avdeling Oslo vest var et av fire kontorer i Oslo og det kontoret som leverte best måloppnåelse på tilbakeføring av kandidater i jobb. Min erfaring som avdelingsleder og karriereveileder i perioden har vært omfattende. Som avdelingsleder for tiltaksarrangør for NAV har jeg opparbeidet verdifull erfaring gjennom hands-on involvering i diverse praktiske og administrative oppgaver. Rask bemanningsprosess og konstant vekst har vært en kontinuerlig del av jobben. Det var mitt ansvar å sikre at teamet ikke bare overholdt offentlige retningslinjer, men også møtte de høye forventningene som var satt. Dette innebar målrettet innsats for å oppnå resultater innenfor forventede rammer, inkludert nødvendig dokumentasjonsarbeid.

07.2015 – 09.2016

Fødselspermisjon

02.2012 – 06.2015

Konsulent, Selvstendig næringsdrivende

Etablering av Youth Factory; et samlingssted med fokus på fysisk aktivitet og inkludering. Innleid som konsulent hos Avinor og Skedsmo kommune for coaching av ledere og konflikthåndtering.

01.2009 – 01.2012

Daglig leder, Jotne Eiendomsdrift AS

Ansvarlig for drift og forvaltning av næringsbygg, inkludert innkjøp og prosjektledelse. Ansvar for resultater, budsjett og personal. Løpende oppfølging av leietakere, inngåelse av nye leieavtaler, forlengelse av eksisterende avtaler og avvikling av leieforhold. Ansvarlig for ombyggingsprosjekter og tilpasninger for leietakere. Prosjektdeltaker i omregulering og utvikling av et industriområde i Fredrikstad.

01.2007 – 12.2008

Administrasjonssjef, Jotne EPM Technology AS

Koordinering og planlegging av fagdager, kurs, messer, samt alle interne arrangementer for ansatte og kunder. Ansvarlig for

utarbeidelse og implementering av et nytt support- og vedlikeholdssystem.

01.2005 – 12.2006

Dagligleder, Lysgaard Agenturer AS

Salgs- og kjøpsforhandlinger mot større aktører innen detaljhandel i inn- og utland. Importør av merkene Audace, MBC, og Henleys – dame-, herre- og barnekolleksjoner. Erfaring med salg, import, logistikk, varelevering, fakturering og regnskap.

01.2003 – 12.2004

Rådgiver, Cresco

Porteføljeansvarlig for kreditt på privatmarkedet. Å besvare henvendelser både skriftlig og muntlig. Opprettholder kontakt med skyldnere og offentlige instanser. Utarbeide løsninger for inndrivelse av utestående fordringer. Prosjektdeltaker i avdelingsstyrte prosjekter.

01.1997 – 12.2002

Rådgiver, Gjensidige, salg av skadeforsikring til privatmarkedet.

UTDANNELSE

2013 – 2014

CO-ACTIVE training institute- Certified Professional Co-Active Coach (CPCC)

2002

Høyskole i Oslo - Medikamentregning, anatomi og fysiologi

1994 – 1997

BI Norges Markedshøyskole 3- årig utdanning i markedsføring og kommunikasjon

1990 - 1993

Lambertseter vgs - Allmennfaglig studieretning

STYREVERV

Styreleder

Aegir Holding AS

Styreleder

En prat AS

Styremedlem

Strandgaten 9 Son AS

Styremedlem

Jotne Mobility AS

Styremedlem

Jotne Ankers AS

Styremedlem

Jotne Holding AS

SERTIFISERINGER

2023

Styreforeningen - Sertifisert styremedlem

2022

SEI – Se eleven innenfra – Veileder for lærere

2022

Sertifisert COS-P veileder - trygghetssirkelen

2020

Sertifisert rekrutterer - DNV sertifisert rekrutterer

2017

Kursinstruktør Rød Kors - førstehjelp

KURS

2017

MI Motiverende Intervju

2013	Certified Executive Coach
2011	Arbeidsrett
2011	Konflikthåndtering

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.24

Selskapsnummer: 5569 Selskapsnavn: Frognerkompleks Eierseksjoner

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hjelset (OBOS eiendomsforvaltning AS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Berit Rasmussen og Tor Øyvind Selås er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.
Egenkapitalen reduseres

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 290 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Informasjonssak - Vindu- og dørprosjekt

Årsmøte tar informasjonen til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Salg av loftsareal

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøte gir styret fullmakt til å selge loftsarealet.

☐ Årsmøte gir ikke styret fullmakt til å selge loftsarealet.

☐ Årsmøte ønsker at styret innen utgangen av august 2024 skal komme tilbake med en ny sak til ekstraordinært årsmøte vedr. salg av loftsareal.

Sak 8 Til informasjon - Vedrørende salg av loft

Årsmøte tar saken til etterretning. Intensjonen med saken er ivarettatt gjennom tre alternativ i sak 7.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Etablering av individuell nedbetaling av lån

Årsmøte inngår avtale om individuell nedbetaling på felleslån. Vedtektene til sameiet får et nytt punkt, se punktet i styrets innstilling.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Innmeldt sak - Installasjon av heis i Frederik Stangs Gate 43

Årsmøte utsetter vedtak om installering av heis i oppgangene til etter eventuelt salg av loftsareal er avklart.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Arne Lodden Vikse
- ☐ Carl Vemmestad

Styremedlem (kun 5 skal velges)

- ☐ Berit Rasmussen
- ☐ Gunnar Eckbo
- ☐ Gunnar Harris-Christensen
- ☐ Henrik Rongevad
- ☐ Jan Vardøen
- ☐ Jonas Leborg
- ☐ Line Renee Woxen
- ☐ Thea Stensaker
- ☐ Tina Lysgård
- ☐ Tore Jacobsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Frognerkompleks Eierseksjoner

Organisasjonsnummer: 971488034

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 29. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 29. april 2024, Schafteløkken.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Kjersti Hjelset (OBOS eiendeomsforvaltning AS) som møteleder.

Forslag til vedtak:

Kjersti Hjelset (OBOS eiendeomsforvaltning AS) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til å signere protokoll er Berit Rasmussen og Tor Øyvind Selås.

Forslag til vedtak:

Berit Rasmussen og Tor Øyvind Selås er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Egenkapitalen reduseres.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital. Egenkapitalen reduseres

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000,-

Fordeling av styrehonorar avgjøres internt av styret.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 290 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Informasjonssak - Vindu- og dørprosjekt

Ordinært årsmøte i 2023 vedtok at det skulle gjennomføres et vindu- og dørprosjekt i sameiet.

Sameiet gjennomførte i slutten av september en befaringsreise med tilbydere og OBOS prosjekt for tilbud om skifte av vindu og dører. Totalt kom det inn fire tilbud, som hadde et spenn i total kostnad på 16 MNOK til 18,5 MNOK. Vedståelsesfristen for disse tilbudene er utgått.

Sameiet har pr.d.d. rett over 21 MNOK i lån, og har ikke mulighet for å få mer i lån.

Etter anbefaling fra OBOS prosjekt har styret besluttet å ikke splitte opp prosjektet vedrørende vindu og dører. Styret ønsker å gjennomføre så mye av prosjektet samlet for å spare inn kostnader til administrasjon og rigg. I tillegg ønsker styret at perioden det faktisk pågår arbeid i og rundt sameiet skal være kortest mulig.

Rammetillatelse for tiltaket fra plan og bygg vedrørende skifte av vindu gjelder i tre år fra juli 2023.

For å kunne gjennomføre prosjektet må sameiet enten selge fellesareal for å hente inn kapital (se sak vedrørende salg av loft), eller kreve inn ekstra kapital. Alternativet er at vindu- og dørprosjektet slik det var tiltenkt ikke gjennomføres.

Styret søkte i februar 2024 om støtte til skifte av vindu i regi av Oslo kommune basert på tilbudene vi innhentet september 2023.

Styret har den siste perioden vedtatt å bytte enkelte vindu hos fem seksjonseiere. Bakgrunnen for dette er at vinduene har holdt på å falle ut karmen, eller at vinduene har utgjort en sikkerhetsrisiko ved at man bor i en høyere etasje og ikke kan lukke/åpne de. Før vinduene ble skiftet har det oppstått to nesten ulykker hvor vinduer har holdt på å falle ned på fortauet og hvor glassmester/byggmester har vært tilstede for å prøve å sikre vinduene. Vinduene er dekket over driftskostnadene til sameiet. Så fort sameiet har vedtatt en endelig finansiering av vindu- og dørprosjektet vil de vinduene som er byttet bli finansiert på samme måte etter faktisk kostnad for utskiftingen.

Styrets innstilling

Pr.d.d. har ikke sameiet finansiering til å skifte vindu og dører. Sameiet må enten selge fellesareal for å hente inn kapital til prosjektet, kreve inn ekstra kapital eller utsette prosjektet til sameiet har finansiering.

Forslag til vedtak:

Årsmøte tar informasjonen til etterretning.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Salg av loftsareal

Styret viser til informasjonssak vedrørende vindu- og dørprosjektet i sameiet. Som et forslag til å finansiere det prosjektet med et prisestimat på rundt 16 000 000 til 18 500 000 har styret undersøkt muligheten for å selge loftsarealet.

Styret viser til årsmøtevedtak på ordinært årsmøte i 2022 hvor styret gis i oppdrag å takstere og utrede salg av loft. Det er ikke i vedtaket fra årsmøte i 2022, eller i bakgrunnsdokumentene, nevnt noen øvre ramme på hva en utredning skulle koste. Styret har hatt en nøktern tilnærming til kostnader i utredningsfasen, men har samtidig vært opptatt av å få belyst saken best mulig. Det knytter seg totalt kostnader for rundt 35 000,- for utredningen, primært knyttet til OBOS prosjekter og uttalelse fra skatteadvokat. Dette er dekket over drift i 2023, samt noen mindre kostnader i 2024.

Styret har siden juni 2023 og frem til mars 2024 hatt møte med to meglere for å vurdere verdi på loftet, en styreleder hvor de har bygd ut loftet, OBOS prosjekt og en entreprenør som har bygd ut loft før. Styret har også hatt dialog med prosjektleder fra OPAK Jan Skau for å undersøke hvordan en utbygging av loftet kan påvirke hvordan bygget puster. Hensikten har vært å hente inn bred kompetanse, både med erfaringer og hvordan prosessen har vært i lignende prosjekt.

Styret har sett på følgende alternativ:

Alt 0: Som idag.

Alt 1: Selger loftet til en ekstern utbygger

Alt 2: Selger bare loftet til beboere i 5. etasje eller andre beboere som ønsker å kjøpe areal.

Alt 3: Hybrid av alt 1 og 2.

Alt 4: Sameiet bygger ut loftet, og selger ferdige leiligheter.

Alt 0 vil innebære status som idag. Vindu- og dørprosjektet må finansieres på en annen måte enn ved salg av loftsareal.

Alt 4 er vurdert, men forkastet av styret. Bakgrunnen for dette er at sameiet ikke har kapital eller kompetanse til å finansiere et slikt prosjekt.

Alt 1, 2 og 3 er vurdert mer grundig av styret.

Alt 1:

En ekstern utbygger kjøper hele loftsarealet etter en organisert budrunde med megler, søker og bygger leiligheter på loftet i sameiet. Det er trolig lettere å få "rett" markedspris pr. kvadratmeter ved en slik løsning da det er flere som kan by enn bare de som er seksjonseiere pr.d.d.

Styret har fått opplyst fra ulike entreprenører at de normalt dekker alle krav som kommer som følge av utbygging av loftet. Tiltak som burde vært i orden iht. gjeldende lov og forskrift før utbyggingen, men som ikke er utført, må dekkes av sameiet.

Sameiet forholder seg bare til entreprenør i hele prosessen.

Alt 2:

Dette alternativet innebærer at man bare selger areal til de som ønsker i 5.etasje, eller andre seksjoner i sameiet. Det vil innebære at mer av bygningsarbeidet vil kunne foregå fra innsiden av leilighetene dersom bare seksjonseiere i 5.etasje kjøper loftsareal.

Da det er bundet til at det bare er seksjonseiere i 5.etasje eller øvrige seksjonseiere som kan kjøpe er det begrenset hvor omfattende budrunde det kan bli. Det forutsettes da at styret kommer til enighet med den enkelte seksjonseier som ønsker å kjøpe. Dersom det oppstår ulik pris ved salg av loftet mellom seksjonene kan dette føre til et dårlig bomiljø og mistenkelighet overfor styret og de som har kjøpt areal. Ved en slik løsning kan det være sannsynlig at man ikke oppnår markedspris per kvadratmeter.

Det må eksplisitt foreligge en avtale mellom de som kjøper vedrørende hvordan alle krav som kommer som følge av utbygging av loftet skal finansieres. Tiltak som burde vært i orden iht. gjeldende lov og forskrift før utbyggingen, men som ikke er utført, må dekkes av sameiet.

Styret har undersøkt med alle seksjonseiere i 5.etasje, og flere er interessert i det. Styret har ikke undersøkt med andre seksjonseiere, men vil anta det kan finnes noen som er interessert.

En slik ombygging av loftet forutsetter at byggetrinnene deles opp i to. Steg 1 er sameiet hvor utbyggingen skjer etter avtale med sameiet hvor sameiet søker og bygger ut de loftsseksjonene som er solgt til og med klimaskallet. Dette for å sikre at felles forutsetninger ivaretas. Steg 1 må finansieres av de som kjøper loftsareal etter bindende kontrakt. Steg 2 er seksjonseiere da de overtar sine seksjoner og innreder etter ønske. Steg 1 og 2 finansieres av den enkelte seksjonseier.

Dersom det alternativet skal gjennomføres anbefaler styret at følgende felles føringer legges til grunn:

- Det skal opprettes en byggesak med en arkitekt overfor kommunen.
- Det skal være en entreprenør som utfører arbeidet i steg 1.

Alt 3:

Dersom en entreprenør kjøper deler av loftet, og beboere i 5.etasje eller andre seksjonseiere, skal gis mulighet for å kjøpe deler av loftet, legger entreprenørene sameiet har snakket med at det skal legges lik kvadratmeter pris til grunn. For å sikre markedspris, som bør være i flertallets interesse ved et eventuelt salg av loft, vil det ryddigste være at utbyggere byr på loftsarealet etter en organisert budrunde i regi av en eiendomsmegler. De seksjonseierene som ønsker kan deretter bli tilbudt å kjøpe en andel av loftet til lik kvadratmeterpris som utbygger har kjøpt den for. Dersom en slik løsning velges er det viktig at styret i salgsoppgaven for loftet tydelig skriver at det etter budrunden vil gis mulighet for seksjonseier å kjøpe en andel av loftet til samme kvadratmeterpris.

Styret har undersøkt med alle seksjonseiere i 5.etasje, og flere er interessert i det. Styret har ikke undersøkt med andre seksjonseiere, men vil anta det kan finnes noen som er interessert.

Dersom det blir flertall for å selge loftet, er styret sin anbefaling at byggetrinnene deles opp i to. Steg 1 er sameiet hvor utbyggingen skjer etter avtale med sameiet hvor sameiet søker og bygger ut hele loftsseksjonene til og med klimaskallet. Dette for å sikre at felles forutsetninger ivaretas. Steg 1 må finansieres av de som kjøper loftsareal etter bindende kontrakt. Steg 2 er seksjonseiere da de overtar sine seksjoner og innreder etter ønske. Steg 1 og 2 finansieres av den enkelte seksjonseier.

Dersom det alternativet skal gjennomføres anbefaler styret at følgende felles føringer legges til grunn:

- Det skal opprettes en byggesak med en arkitekt overfor kommunen.
- Det skal være en entreprenør som utfører arbeidet i steg 1.

Felles for alt 1, 2 og 3:

Det er ikke foretatt en oppmåling av loftet etter gjeldende standard regler av en arkitekt. Det er foretatt flere uoffisielle målinger som viser at loftet er rundt 1000 kvadratmeter, hvor rundt 600 kvadratmeter er godkjent boareal (190 cm og 60 cm innover). Nesten hele loftet har en høyde på 5,20 meter, noe som gir mulighet for hems. Styret har ikke koblet inn arkitekt da en prosjektering av loftet vil ta hensyn til hvilket alternativ man går for. Dette er kostnader kjøper(e) av loftet bør bære, slik styret ser det.

Et forsiktig prisestimat er rundt 42 000,- pr kvadratmeter. Dette vil totalt kunne gi et forsiktig prisestimat på rundt 25 000 000,- for hele loftet. Prisen dersom det installeres heis før prosjektet er forsiktig estimert til 47 000,- pr. Kvadratmeter. Dette gir et forsiktig prisestimat for hele loftet på rundt 29 500 000,- for hele loftet. Styret anbefaler derimot ikke at det installeres heis før et eventuelt salg av loft da utbygging av loft kan endre hvilke krav som gjelder for heis i oppgangene, usikkerhet vedrørende finansiering av installering av heis og det faktum at det vil være lite ideelt å installere heis til 5.etasje dersom det frem i tid blir leiligheter til 6.etasje. Dersom det ender med at bare seksjonseiere kjøper loftsareal vil det, etter hva styret har fått opplyst, heller ikke bli et krav om heis.

Et flertall for salg av loftsareal vil medføre at sameiets totale boareal øker. Dette vil medføre ny fordeling av eierseksjonsbrøk. I klartekst vil det si at det er flere å dele kostnadene på, noe som enten gir økte inntekter for sameiet, eller reduserte kostnader for den enkelte seksjonseier. Et forsiktig estimat tilsier at sameiet årlig kan ha en årlig inntekt på rundt 480 000,- årlig.

Loftet er pr. Idag et råloft hvor luften sirkulerer, og som er avgjørende for hvordan bygningsmassen puster. Da taket ble rehabilitert i 2008 ble det rehabilitert med forutsetningen om at det skulle være et råloft hvor luften skulle sirkulere. En utbygging av loftet vil påvirke hvordan bygget puster. Det er derfor viktig at utbyggingen gjøres rett for en 1920-bygård slik man ikke forårsaker, eller fremskynder vedlikehold tidligere enn normalt. Styret mener derfor det er viktig at noen med byggteknisk kompetanse innen området kobles inn som styrets faglige alibi i både prosjektering, utføring og oppfølging av utbyggingen. Dette for å sikre at sameiets interesser blir ivaretatt, og at styret ikke utelukkende stoler på hva en utbygger sier eller finner på at løsninger. Det er en forutsetning at den byggefaglige rådgiveren til sameiet ikke har koblinger til utbygger.

Som en del av prosjekteringen av loftet må det innhentes en egen brannprosjektering. Brannprosjekteringen må sees helhetlig på da det vil påvirke brannkonseptet til hele sameiet dersom loftet bygges ut.

For en noe mer detaljert gjennomgang av hvilke bygningstekniske krav som med stor sannsynlighet vil komme, vises det til OBOS prosjekt sitt notat vedrørende byggingstekniske krav. Byggforsk har også laget en egen side som tar for ombygging av eldre loft. Grunnet opphavsrettigheter kan ikke styret sitere eller klippe ut informasjon derifra.

Link til de to aktuelle sidene hos byggforsk:

https://www.byggforsk.no/dokument/643/ombygging_av_eldre_loft_til_bolig

https://www.byggforsk.no/dokument/642/utvidelse_og_ombygging_av_smaahus

Alle seksjonseiere har pr.d.d. boder på loftet. Det er et minimumskrav at nye boliger skal ha 5 kvadratmeter bod. Dersom noen kjøper areal over egen leiligheter utløser ikke dette krav til ny bod. Dersom det bygges nye leiligheter vil de få krav til bod. Det er ikke i seg selv krav til at boden skal være i kjelleren, men dersom det for eksempel skal være på loftet vil det være en binding overfor entreprenør som kan påvirke prisen negativt. Bodene i sameiet er ikke tinglyst, og hver seksjonseiere er gitt disposisjonsrett til sin bod.

Entreprenører sameiet har snakket med skisserer at søknad og utbygging kan ta opptil 12 måneder. Da det allerede pågår arbeid i bygget bør styret vurdere om for eks. dører til leiligheter og vindu skal byttes samtidig. Dette i den hensikt å minimere tiden med arbeid i sameiet, men også for å spare kostnader på byggeledelse, rigg og administrasjon. Det vil i byggetiden være tilfelle av økt støy og arbeid i gården. Det er et felles mål at ulempene i denne tiden skal minimeres, men det er uunngåelig at dess høyere man bor i etasjene dess mer byggestøy vil man høre. Erfaring fra andre sameier tilsier at det for eksempel må planlegges med hyppigere trappevask i byggeperioden for å gjøre ulempene mindre for beboerne.

Sameiet er ikke et eget skattesubjekt. Den enkelte sameier kan derfor komme i skatteposisjon ved et salg av loftsareal. Vedrørende skatt vises det til vedlagt notat. Spesielt gjelder dette de som de siste 12 månedene før et salg skjer har kjøpt seg leilighet i sameiet, samt næringsseksjoner. De beskattes 22% av overskuddet tilsvarende sin seksjonsbrøk. For å unngå at de som ønsker å selge ikke får solgt fordi nye seksjonseiere må betale 22% skatt av overskuddet tilsvarende sin seksjonsbrøk anbefaler styret at en andel av overskuddet ved et eventuelt salg settes av på en egen konto for å dekke skatten for de som er i skatteposisjon. Dette vil også gjøre at sameiet er en attraktiv bygård å kjøpe og selge seksjoner i.

Eierseksjonsloven § 48 lister opp fire tilfeller hvor seksjonseiere er inhabile under årsmøte. Det er ingen som er inhabile i avstemming i denne saken. Kravene til habilitet er mindre strenge i årsmøte enn ved styrebehandling, jf. eierseksjonsloven §59. Det skyldes at et styremedlem representerer alle seksjonseiere og skal ivareta deres felles interesse. På årsmøte representerer alle seksjonseiere seg selv, og det er derfor helt legitimt å fremme sine egne interesser- også når de står i motstrid til andres interesse.

Styrets innstilling

Følgende punkt må være utført før styret kan selge loftsarealet:

- Det må utarbeides en loftsveileder som beskriver de viktigste bygningsmessige delene og premissene som skal være ivaretatt ved loftsutbygging. Det vil være naturlig at styret undersøker med OPAK ved Jan Skau som var prosjektleder ved takrehabiliteringen i 2008 om de kan støtte med dette. Utarbeidelse av loftsveileder må finansieres av sameiet. Dette skal skje før styret går i dialog med meglere som eventuelt ønsker å selge loftet. Det er viktig at loftsveilederen inngår som en del av salgsoppgaven.
- Dersom ulempene viser seg å være betydelige for sameiet etter utarbeidelsen av loftsveilederen, eller den byggfaglige rådgiveren ikke anbefaler at prosessen av ulike årsaker ikke skal fortsette, skal styret innen 45 dager etter de er gjort kjent med dette innkalle til et ekstra ordinært årsmøte slik årsmøte på bakgrunn av ny informasjon kan beslutte å trekke tilbake fullmakten eller videreføre fullmakten til styret.

- Sameiet skal ha en uavhengig byggfaglig rådgiver overfor en entreprenør for å ivareta sameiets interesser gjennom hele prosessen, fra loftsveileder til loftsarealet eventuelt er ferdig utbygd. Det vil være naturlig at det er samme aktør som har utarbeidet loftsveilederen som ivaretar dette. Det vil videre være naturlig at styret undersøker med OPAK ved Jan Skau om de kan ivareta dette. OPAK ved Jan Skau har god dokumentasjon på hvordan taket er bygget, hvilke forutsetninger som ble tatt i 2008 ved takrehabiliteringen og OPAK er et anerkjent og profesjonelt firma innen bygg rådgiving. Styret vil i forhandling prøve å få dekket kostnaden for dette hos entreprenør. Dersom det ikke lar seg gjøre vil styret ha myndighet til å beslutte at sameiet skal dekke påløpte kostnader for byggfaglig rådgiver i perioden opptil 75 000,-
- Kjellerarealet må gjennomgås på nytt i den hensikt å planlegge bodarealet for å etablere boder der til nye leiligheter som har krav på det. Dette må tegnes av arkitekt. Dette finansieres av sameiet.
- Det må arrangeres en åpen budrunde før styret kan selge loftet gjennom en ekstern megler. Seksjonseiere som ønsker kan følge budrunden gjennom ekstern megler.

Følgende punkt må være ivaretatt etter styret har solgt loftsarealet:

- Loftet legges ut til salg for entreprenører, men salgsoppgaven skal gi mulighet for de seksjonseierne som ønsker å kjøpe en andel av loftet tilsvarende kvadratmeterprisen entreprenøren har kjøpt. Seksjonseiere som kjøper en andel av loftet inngår kontrakt med entreprenør ved kjøp av loftsareal. Dersom en, eller flere seksjonseiere, kjøper en andel av loftet deles byggeprosessen opp i to steg. Det vises redegjørelse for alt.2 og 3 for detaljer vedrørende de to stegene.
- Styret skal sette av 22% av overskuddet ved salg av loftet på en egen konto. De som kommer i skatteposisjon som følge av salg av loftet kan få dette utbetalt innen april påfølgende år. Beløpet betales ut innen utgangen av april påfølgende år etter salget for å dekke seksjonseiers skatteposisjon ved salg av loftsareal. Den enkelte seksjonseier må selv gjøre beregninger vedrørende hvor vidt de er i skatteposisjon, og må fremsende dette til styret som betaler ut beløpet etter å ha mottatt dokumentasjon på skatteposisjonen seksjonseieren befinner seg i.

Styret er enstemmig i sin anbefaling om å selge loftet. Styret påpeker at et flertall for forslaget vil medføre at alle seksjonseiere mister bodene på loftet, og at det kan skje endringer i bodareal i kjelleren.

Styret presiserer at dersom dette forslaget ikke får flertall, må styret vurdere andre tiltak, som kapitalinnkreving fra hver enkelt for å kunne gjennomføre vindu- og dørprosjektet i den skalaen det er skissert. Eventuelt at vindu- og dørprosjektet ikke gjennomføres slik det er skissert pr.d.d.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøte gir styret fullmakt til å selge loftsarealet.

Forslag til vedtak 2:

Årsmøte gir ikke styret fullmakt til å selge loftsarealet.

Forslag til vedtak 3:

Årsmøte ønsker at styret innen utgangen av august 2024 skal komme tilbake med en ny sak til ekstraordinært årsmøte vedr. salg av loftsareal.

Antall stemmer for vedtak 1: 20

Antall stemmer for vedtak 2: 13

Antall stemmer for vedtak 3: 19

Antall blanke stemmer: 4

Forslagenes flertallskrav: To tredjedels (67%)

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Til informasjon - Vedrørende salg av loft

Fremmet av: Henrik Rongved og Felix Lysgård

Etter de betydelige utgiftene sameiet pådro seg under baderomsprosjektet, både i form av advokatutgifter og kostnader til konsulenttenester, understreker vi viktigheten av at alle seksjonseiere har anledning til å bidra med spørsmål til styret før det fattes vedtak om salg. Dette er for å sikre et best mulig økonomisk resultat for sameiet. På denne bakgrunn foreslår vi følgende punkter som må belyses før en kan vurdere salg av loftet:

- Hvordan salgsprosessen skal foregå.
- Antall prisvurderinger som skal innhentes fra megler.
- Hvordan seksjonseiere kan følge med på salgsprosessen.
- Fordelingen av alle kostnader i forbindelse med utbygging av loftet.
- Planen for finansiering av alle medfølgende kostnader.
- En redegjørelse for om det allerede har medgått kostnader til planlegging av salget av loftet, og i så fall, på hvilket grunnlag og innenfor hvilken myndighet dette har skjedd.
- Økonomisk ramme for igangsetting av arbeidet med salg av loft.
- Rammebetingelsene som styret må forholde seg til.
- Avklaring om en seksjonseier som ønsker å kjøpe deler av loftet, er inhabil i stemmegivningen ved salg av loftet.

Beslutningsprosess for Salg av Loft:

Vi foreslår at stemmegivningen om salg av loftet utsettes til et ekstraordinært styremøte før sommeren 2024. Dette vil gi alle seksjonseiere muligheten til å stille spørsmål om saken, og styret vil ha tilstrekkelig med tid til å utrede og svare på eventuelle spørsmål før stemmegivningen.

Styrets innstilling

Etter dialog med forslagsstillere er intensjonen med saken (utsettelse av beslutning vedrørende salg av loft til et ekstraordinært årsmøte) ivaretatt gjennom tre alternativ til saken vedrørende salg av loft (sak 7).

Styret viser til redegjørelsen til sak 7 i de ulike punktene som forslagsstillere ønsker belyst.

Forslag til vedtak:

Årsmøte tar saken til etterretning. Intensjonen med saken er ivaretatt gjennom tre alternativ i sak 7.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Etablering av individuell nedbetaling av lån

I tidligere protokoller fra årsmøter henstilles styret til å undersøke mulighetene for individuell nedbetaling (IN) på felleslån. Dette vil gi økt fleksibilitet for hver enkelt seksjonseier som gjennom å nedbetale sin andel fellesgjeld kan få lavere månedlige felleskostnader.

For å få etablert dette må sameiet inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS. I tillegg må det vedtas en vedtektsendring i vedtektene der det fremkommer at det er inngått en avtale med individuell nedbetaling.- Beboerne kan da innbetale sin del av lånet (hele lånet, ikke delbetalinger).

Pris for sameiet er 10% av forretningsførerhonoraret årlig, totalt 11 600,- i 2024.

Etablering av administrasjonsavtale med seksjonseier er engangskostnad på 1950,- ved innbetaling.

Lån må være utbetalt og ha flytende rente for at eierne kan innbetale. Styret kan ikke endre løpetid eller nedbetalingstid eller avtale avdragsfrihet for lån med administrasjonsavtale.

Styret gjør oppmerksom på at man kan stemme for forslag til vedtak, og selv ikke velge å benytte seg av IN-ordningen.

Styrets innstilling

Styret ber om årsmøte sin tilslutning til å legge til et nytt punkt i vedtektene:

Punktet lyder som følger:

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

Forslag til vedtak:

Årsmøte inngår avtale om individuell nedbetaling på felleslån. Vedtektene til sameiet får et nytt punkt, se punktet i styrets innstilling.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Innmeldt sak - Installasjon av heis i Frederik Stangs Gate 43

Fremmet av: Tore Jacobsen

En heis i gården vil gi bedre livskvalitet, mulighet for å bo lengre hjemme i høy alder og økt verdi på leilighetene.

Heisen vil bli installert i trapperommet og vil bli en pen og godt integrert løsning.

Jeg har innhentet tilbud fra en leverandør som har estimert ca 650 000 kr for installasjon inkludert elektrikerarbeid og andre tillegg.

Leverandøren heter Cibes Lift Norge AS. De har lang erfaring og leverer gode kvalitetsprodukter.

Vedlagt tilbud samt forslag til løsning med tegninger fra leverandør

Link til nettside med eksempler på installasjoner:

<https://cibeslift.com/no-no/produkter/kabinheiser>

Brosjyremateriell og bilder foreligger.

Heisen kan leveres med brikke adgangssystem slik at de beboere som ikke ønsker å være med å betale heller ikke får benytte heisen (de får ingen brikke)

Men man kan på et senere tidspunkt kjøpe seg inn (brikke)

Kostnaden skal bæres av boenhetene i oppgangen (ikke sameiet) og fordelingsbrøken må diskuteres. Verdien på alle boenhetene vil stige uansett etasje.

Serviceavtale, estimert til ca 4000 kr pr år fordeles mellom boenhetene.

Oppsummert vil en heis gi beboerne en enklere hverdag og økt verdi på leilighetene.

Styrets innstilling

Etter dialog med forslagsstiller er det enighet om å utsette saken til et årsmøte etter avklaring om salg av loftsareal foreligger. Styret kommer likevel med en innstilling til saken som danner grunnlaget for den enigheten.

Oslo kommune har som mål at folk skal kunne bo lenger hjemme i egen bolig. En heis vil kunne bidra til å nå denne målsettingen. En heis vil også bidra til at bygget har økt universell utforming. Videre vil heis i seg selv være noe som øker boligprisen (Kilde: <https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/bolig/heis-hjemme---steg-for-steg/>)

Styret trekker derimot frem noen avgjørende forhold som gjør at saken utsettes:

- Dersom det etableres leiligheter på loftet kan det være at kravene til heisen som installeres er annerledes enn slik bygget fremstår idag. Det vil ikke være hensiktsmessig for noen parter at man installerer en heis, så må det endres etter
- Det må foreligge en plan for hvordan heisen(e) i oppgangen(e) skal finansieres. Det bør søkes en enighet om brøk mellom de ulike seksjonseierene som må tas inn i vedtektene slik de som ikke installerer heis ikke har økonomiske eller andre forpliktelser til heisen(e) som installeres.
- Husbanken har tidligere hatt støtteordninger for installering av heis i bygårder. Den støtten ble kraftig redusert i statsbudsjettet for 2024. En utsettelse kan gi håp om at støtten fra Husbanken på et senere tidspunkt er høyere.
- Det må lages skisser for hvordan heisen(e) blir seende ut opp i oppgangen(e), spesielt opp mot rekkverket som påvirker utseende og inntrykket av oppgangen som helhet.
- Det må undersøkes hvorvidt dekke i 1. etasje må forsterkes ved installering av heis.
- Det må undersøkes med en brannrådgiver eller branningeniør hvilke rekkefølgekrav en installering av heis kan medføre innen brann sikkerhet. Dersom det er vesentlige tiltak og med en høy prisklasse må finansiering av dette diskuteres særskilt.

Forslag til vedtak:

Årsmøte utsetter vedtak om installering av heis i oppgangene til etter eventuelt salg av loftsareal er avklart.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene punkt 8.1 skal det velges helt nytt styret. Styret skal bestå av en styreleder og mellom to til fem andre medlemmer. Totalt kan årsmøte velge inn seks representanter til styret.

Innstilling

I julehilsenen til sameiet henstilte styret seksjonseiere til å melde seg til en valgkomitè som kunne innstille personer til vervene på årsmøte i 2024. Ingen meldte seg, og det ble aldri nedsatt en valgkomitè.

Styret er av den oppfatning at det rent prinsipielt er viktig å få nedsatt en valgkomitè slik noen uavhengige fra styret kan innstille kandidater. Det henstilles derfor til at seksjonseiere som ønsker å delta i valgkomitè for 2025 melder seg allerede.

Styret kommer ikke med innstilling til valg av styremedlemmer. Styret har tillatt seg å vurdere de to kandidatene som stiller til å bli styreleder. Dette med bakgrunn i at styreleder skal velges særskilt, og hvem som innehar vervet vil være av større betydning enn øvrige styremedlemmer for sameiet.

Nåværende styreleder forlot styremøte da styret diskuterte styrets innstilling til styreleder. Nåværende styreleder er kjent med innstillingene i ettertid.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Arne Lodden Vikse (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Carl Vemmestad

Arne Lodden Vikse

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gunnar Harris-Christensen (26 stemmer)

Tore Jacobsen (33 stemmer)

Tina Lysgård (30 stemmer)

Henrik Rongved (26 stemmer)

Thea Stensaker (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gunnar Eckbo

Gunnar Harris-Christensen

Tore Jacobsen

Jonas Leborg

Tina Lysgård

Berit Rasmussen

Henrik Rongved

Thea Stensaker

Jan Vardøen

Line Renee Woxen

Protokollen signeres av:

Møteleder Kjersti Hjelset /s/

Protokollvitner Berit Rasmussen /s/ og Tor Øyvind Selås /s/

Protokoll ekstraordinært årsmøte 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Stensaker, Thea (12.06.1993), signert 06.09.2024 med Signicat Sign BANKID
- Rongved, Henrik (21.12.1990), signert 06.09.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Organisasjonsnummer: 971488034

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. september kl. 09:00 til 6. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Arne Lodden Vikse velges som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Thea Stensaker og Henrik Rongved er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Stensaker, Thea (12.06.1993), 06.09.2024
- Rongved, Henrik (21.12.1990), 06.09.2024

Forseglet av



Posten Norge

4. Forslag om forprosjekt for utredning av loftssalg

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

Et forprosjekt er viktig for å forstå hva som er mulig på loftet, hva som trengs i henhold til lovgivning, samt gir eventuelle kjøpere et grunnlag for å komme med pristilbud.

Etter et forprosjekt, vil sameiet på et senere årsmøte, kunne stemme over om man ønsker å selge loftet, eller ønsker å droppe forslaget.

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

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

Grunnet sameiets økonomi, vil et forprosjekt kunne medføre behov for en kapitalinnkreving.

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 28

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Forslag om å installere ny porttelefon / digital adgangskontroll

Styret har vært i dialog leverandør av digital adgangskontroll og ønsker at årsmøte vedtar/ikke vedtar om tiltaket skal gjøres nå.

Sameiet har i dag et utdatert system for adgang. Det ser ikke pent ut fra gaten og krever manuell jobb å henge på klistrelapper. Systemet fungerer bare delvis, hvor det er problemer med lyd kvalitet, og man må ofte trykke gjentatte ganger for å åpne døren fra leiligheten eller gå ned å åpne døren manuelt.

Sameiet har kapasitet til å ta kostnad for digital adgangskontroll, som del av drift og vedlikeholdsbudsjettet for 2024.

Etableringskostnad er 137,000kr, med en månedlig kostnad på 4,217.50kr. For en gjennomsnittlig seksjon, vil etableringsgebyret tilsvare 1,400-2,200kr og månedlig kostnad vil være 44-66kr/mnd.

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 23

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag om å endre husordensreglene for kino og kafé

Dokumentet er signert digitalt av:

- Stensaker, Thea (12.06.1993), 06.09.2024
- Rongved, Henrik (21.12.1990), 06.09.2024

Forseglet av



Posten Norge

Ekstraordinært årsmøte vedtok i desember 2023 å utvide tidspunktet for nattero for seksjonen for kino og kafè fra 2300 til 0100.

I følge nettsiden til seksjonen holder kino og kaféen for tiden stengt. Det er allment kjent gjennom media at det arbeides med et salg av seksjonen, noe som gjør at sameiet kan oppleve at driften i seksjonen endres.

Seksjonen er regulert til kulturformål, hvor mellom annet seksjonen kan benyttes som konsertlokale.

Styrets innstilling

Utifra det styret kjenner til i området, er normal praksis at det er nattero fra 2300. Det ble på ekstraordinært årsmøte i desember 2023 endret til 0100 med bakgrunn i å muliggjøre en supplering av ordinær kinodrift for dagens seksjonseier.

Med salg av seksjonen, kommer det også ny eier, noe som gjør at sameiet ikke vet hvilken type drift det kommer. Dette trekker i retning av at sameiet bør endre husordensreglene tilbake til det som av styret oppfattes som en norm i området, med nattero klokken 2300.

Bygården er fra 1926. Det kan oppleves at lyd, bass etc. tidvis bærer godt på tvers av seksjoner. Det er nærliggende å anta at dersom denne seksjonen i større grad blir benyttet som konsertlokale med fast nattero klokken 0100, kan dette gi verdiforringelse for de andre seksjonene.

Det er samtidig forståelig at det enkelte ganger kan være behov for å utvide nattero for seksjonen fra 2300 til 0100, med bakgrunn i for eksempel lukkede arrangement.

Styret finner det derfor naturlig at tidspunktet for nattero unntaksvis kan utvides fra 2300 til 0100, men da etter søknad til styret i forkant.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar endring i husordensreglene punkt 21 med nattero i kino og kafè seksjonen til 2300- 0800. Virkningen trer ikraft fra og med 07.september.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Orientering om dør og vindusprosjekt

Flere dører og vinduer i sameiet behøver oppgradering. Det er ikke besluttet når utskiftning skal skje eller hvordan det skal finansieres, men det kan føre til behov for kapitalinnkreving. Se mer info/detaljert beskrivelse i vedlegg.

Forslag til vedtak:

Årsmøte tar informasjonen til etterretning.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 212, Bruksnummer 346, Seksjonsnummer 16 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

22.08.2024 kl. 14.06

Oppdatert per

22.08.2024 kl. 14.04

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/9613-1/105 10.02.2004

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 6 000 000

Omsetningstype: Annet

FROGNER KINO EIENDOM AS

ORG.NR: 985 893 896

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/158018-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1927/921014-1/105 08.09.1927

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 346

1930/902349-1/105 24.04.1930

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelser om brannvegg/-dør

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 346

1986/10581-3/105 13.02.1986

ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 30,000

MED PRIORITET ETTER 80% AV SEKSJONENS LÅNETAKST
TIL ENHVER TID

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1200345-1/200 10.10.2019

PANTEDOKUMENT

21:00

Beløp: NOK 19 000 000

Panthaver: NORDIC CORPORATE BANK ASA

ORG.NR: 920 232 701
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2397084-1/200 29.04.2020 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 6 000 000
Panthaver: NORDIC CORPORATE BANK ASA
ORG.NR: 920 232 701
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/158018-1/200 13.02.2023 **PANTEDOKUMENT**
11:32

Beløp: NOK 36 000 000
Panthaver: NOROPPGJØR AS
ORG.NR: 986 956 204
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/158018-2/200 13.02.2023 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
11:32 Rettighetshaver: NOROPPGJØR AS
ORG.NR: 986 956 204
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1986/10581-2/105 13.02.1986 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 16
Formål: Næring
Sameiebrøk: 4/1152
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 65 SEKSJONER
SEKSJONENE AV BNR 346 HAR ANDEL AV SNR 21

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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



Oslo den 19. desember 2019

IKANO BANK AB (PUBL), NORWAY BRANCH
v/etablering ETF

NØKKELINFORMASJON

Avtalenr.	201995-01
Kundenavn	Frogner Kino Eiendom AS
Kundens org.nr:	985893896
Kontaktperson kunde	Jan Vardøen/Tove Kampestuen
Selger Fleischer Finans	Martin Fleischer
BO-ansv. Fleischer Finans	Martin Fleischer

NØKKELTALL		
Kontraktstart		01.01.2020
Kontraktstopp		31.12.2024
Løpetid		60 mnd
Interimsrenter belastes?		Frogner Kino Eiendom AS
Etableringsgebyr		2 500
Fakturagebyr		95
Rente	Basisrente+påslag Ikano Bank	5,25 %
	Margin Fleischer Finans	3,70 %
	Dato beregnet	18.des.19
	Type	Nibor
Restverdi	Størrelse	kr 55 780
	Garantist	Fleischer Finans
Leie	Leiebeløp	kr 45 919
	Forsikring	NEI
	Fakturafrekvens	Månedlig
	Forskuddsleie	
Leiestrømmens inntjening	Netto varer (mva-pliktig)	kr 2 231 183
	Netto varer (MVA-fritt)	
	Provisjon Fleischer Finans	kr 240 920
	Delfakturaer	kr 181 520
	Total overdragelsesfaktura	kr 422 440
	Bokført (ved refinansiering)	
	Totalt (kontrakt)	kr 2 472 103
Diverse	Hvem leiefakturerer kunden	Ikano Bank
	Leverandør	Diverse leverandører
Vedlagt følger:		
Leieavtale		
Utstyrsspesifikasjon		
Leveransegodkjennelse (kopi)		
Faktura (vare og provisjon)		
Diverse Informasjon:		

Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer A/S
Hoffsveien 15
NO-0275 OSLO

Telefon 23 33 85 00
Telefaks 23 33 85 01

post@fleischerfinans.no

Org.nr.931132229MVA Foretaksregisteret Foretaksregisteret

Ikano Bank AB (publ), Norway Branch
Skysstasjon 11 B
NO-1372 ASKER

Vår ref. Martin Fleischer
Deres ref. Leasingavdelningen

Side 1
Avtalenummer Leieavtale 201995-01
Avdeling Avdeling2
Valuta NOK
KID 000109280
Fakturadato 18.12.2019
Bet. betingelser Netto 14 dager
Forfallsdato 02.01.2020

Bank: 1503.39.57294

kunde Frogner Kino Eiendom AS
Org.nr. 985 893 896

Produktbeskrivelse - Objekt	Mva.	Sum
Overdragelsesfaktura Fleischer Finans	25,00%	422 440,00

Mva. %	Mva-grunnlag	Mva.
25,00 %	422 440,00	105 610,00

Overdragelsesfaktura leieavtale 201995-01 Frogner Kino Eiendom AS. Delfakturaer fra Hellstrøm Flygel og Piano AS (11819 og 11917) og Kino & AV Teknikk AS (1000575) er inkludert i overdragelsesfakturaen.

RAMME 1908-130684

OU; 19.12.19
men

19/12-19 CE

Netto	Rabatt	Mva.	Sum inkl. mva.
422 440,00	0,00	105 610,00	528 050,00

Betaling fra utenlands bank:
IBAN: NO6665040544776
SWIFT: NDEANOKK

021219 Fakturaattestering Fleischer Finans, piano (11917 Hellstrøm)

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heyerdahl, Tove (fødselsdato: 12.09.1972), signert 02.12.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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

Fleischer Finans
Frogner Kino Eiendom AS
c/o Holst & Fleicher AS
0263 OSLO
Norge

Faktura 11917

Fakturadato: 12.11.2019
Forfallsdato: 04.12.2019
Kundenr: 13257
Leveringsdato: 12.11.2019
Deres referanse: Rammenr. 201955
Prosjekt: Piano
Vår referanse: Trond S Hellstrøm

Varenr	Beskrivelse	Pris	Antall	Enhet	Rabatt %	Sum
	Faktura iht. vårt tilbud av 1.10.19 ref. Tove Kampestuen					
1	Restoppgjør piano: Kriebel, Berlin Prod. nr. 21616	80 000,00	1,00	Stk	0,00	80 000,00
5	Rullebeslag for piano, ekstra solid type, montert	4 400,00	1,00	Stk	0,00	4 400,00
6	Servicestemming x 3 innen 18 mnd. fra lev. inkludert	0,00	1,00	Stk	0,00	0,00
	Avt. forskudd fakt. nr. 11819 av 11.10.19 iht. avt. kr 10.000,-					
8	Lånepiano frem til levering av Kriebel, inkludert	0,00	1,00	Stk	0,00	0,00
7	Transporter inkludert.	0,00	1,00	Stk	0,00	0,00
	Det ytes 10 års garanti på feil. Garantien er betinget av jevnlig stemming og ettersyn utført av erfaren Det gis mulighet for oppgradering uten verditap innen 3 år fra dato. ved bytte til nytt C. Bechstein flygel/piano					

25% Mva: Grt: 67 520,00 Mva: 16 880,00

Sum ekskl. mva:	67 520,00NOK	Mva:	16 880,00NOK	Sum inkl. mva:	84 400,00NOK
-----------------	--------------	------	--------------	----------------	--------------

Betalingsinformasjon

Kontonr: 60010504255 Beløp: NOK 84 400,00

KID Nummer: 13257119178 Forfallsdato: 04.12.2019

Ved betaling etter forfall beregnes forsinkelsesrenter etter sats satt av Finansdepartementet

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 02.12.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEVERANSEGODKJENNELSE

Leier: Frogner Kino Eiendom AS	Rammeavtalenummer: 201995
---------------------------------------	----------------------------------

Leverandør Hellstrøm Flygel og Piano AS	
Fakturanummer: 11917	Fakturabeløp eksklusive forsikring og mva. Kr 67 520

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS viser til mottatt faktura(er) i henhold til ovennevnte leieavtale og leverandør(er). Vi ber om bekreftelse på følgende før kontrakten kan startes:

- A. Avtale om leiefinansiering ble inngått før gjenstanden(e) ble overlevert.
- B. Utstyret er i henhold til leieavtalen hva gjelder tekniske, kvalitetsmessige og kapasitetsmessige spesifikasjoner.
- C. Leier er kjent med at leieavtalen samt eiendomsretten til utstyret blir overdratt til annet finansieringsselskap i henhold til leieavtalen.
- D. I henhold til ovennevnte er Leier inneforstått med at leien nå begynner å løpe med umiddelbar virkning, i henhold til oppstartsdato på leieavtalen, med mindre annet er skriftlig avtalt.
- E. Hvis forsikring tegnes av leier iht. leieavtalens §9:

Forsikringsselskap : _____

Polisenummer : _____

Kontaktperson : _____

Sted, dato X	Leier (underskrift iht. firmaattest/fullmakt) X _____ Stempel /signatur Frogner Kino Eiendom AS
--	--

Leieavtale og leveransegodkjennelse signeres iht. firmaattest/vedtak, og returneres:

- på mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no (evt. faks 23 33 85 01)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 02.12.2019

Forseglet av



Posten Norge

191119 Fakturaattestering Frogner Kino (11819 Hellstrøm Flygel og Piano AS)

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heyerdahl, Tove (fødselsdato: 12.09.1972), signert 19.11.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signatortjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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

Fleicher Finans
Frogner Kino Eiendom AS
c/o Holst & Fleicher AS
0263 OSLO
Norge

Faktura 11819

Fakturadato: 14.10.2019
Forfallsdato: 24.10.2019
Kundenr: 13257
Deres referanse: Rammenr. 201955
Prosjekt: Piano
Vår referanse: Trond S Hellstrøm

Varenr	Beskrivelse	Pris	Antall	Enhet	Rabatt %	Sum
1	Faktura iht. vårt tilbud av 1.10.19 ref. Tove Kampestuen Forsukksbetaling piano: Kriebel, Berlin Prod. nr. 21616 Restbeløp kr 84.400,- faktureres ved levering Estimert dato for Ferdigstilling medio november 2019 Lånepiano blir levert før åpning den 21.10.19 etter	10 000,00	1,00	Stk	0,00	10 000,00

25% Mva: Grt: 8 000,00 Mva: 2 000,00

Sum ekskl. mva:	8 000,00NOK	Mva:	2 000,00NOK	Sum inkl. mva:	10 000,00NOK
-----------------	-------------	------	-------------	----------------	--------------

Betalingsinformasjon

Kontonr:	60010504255	Beløp:	NOK	10 000,00
KID Nummer:	13257118198	Forfallsdato:	24.10.2019	

Ved betaling etter forfall beregnes forsinkelsesrenter etter sats satt av Finansdepartementet

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 19.11.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEVERANSEGODKJENNELSE

Leier: Frogner Kino Eiendom AS	Rammeavtalenummer: 201995
---------------------------------------	----------------------------------

Leverandør Hellstrøm Flygel og Piano AS	
Fakturanummer: 11819	Fakturabeløp eksklusive forsikring og mva. Kr 10 000

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS viser til mottatt faktura(er) i henhold til ovennevnte leieavtale og leverandør(er). Vi ber om bekreftelse på følgende før kontrakten kan startes:

- A. Avtale om leiefinansiering ble inngått før gjenstanden(e) ble overlevert.
- B. Utstyret er i henhold til leieavtalen hva gjelder tekniske, kvalitetsmessige og kapasitetsmessige spesifikasjoner.
- C. Leier er kjent med at leieavtalen samt eiendomsretten til utstyret blir overdratt til annet finansieringsselskap i henhold til leieavtalen.
- D. I henhold til ovennevnte er Leier inneforstått med at leien nå begynner å løpe med umiddelbar virkning, i henhold til oppstartsdato på leieavtalen, med mindre annet er skriftlig avtalt.
- E. Hvis forsikring tegnes av leier iht. leieavtalens §9:

Forsikringsselskap : _____

Polisenummer : _____

Kontaktperson : _____

Sted, dato X	Leier (underskrift iht. firmaattest/fullmakt) X _____ Stempel /signatur Frogner Kino Eiendom AS
---	---

Leieavtale og leveransegodkjennelse signeres iht. firmaattest/vedtak, og returneres:

1. på mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no (evt. faks 23 33 85 01)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 19.11.2019

Forseglet av



Posten Norge

Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer A/S
Hoffsveien 15
NO-0275 OSLO
Telefon 23 33 85 00
Telefaks 23 33 85 01
post@fleischerfinans.no

Org.nr.931132229MVA Foretaksregisteret Foretaksregisteret

Ikano Bank AB (publ), Norway Branch
Skysstasjon 11 B
NO-1372 ASKER

Vår ref. Martin Fleischer
Deres ref. Leasingavdelningen

Side 1
Avtalenummer Rammeavtale 201995
Avdeling Avdeling2
Valuta NOK
KID 000108605
Fakturadato 11.11.2019
Bet. betingelser Netto 14 dager
Forfallsdato 26.11.2019

Bank: 1503.39.57294

kunde Frogner Kino Eiendom AS
Org.nr. 985 893 896

Produktbeskrivelse - Objekt	Mva.	Sum
Delfaktura	25,00%	12 948,00

Mva. %	Mva-grunnlag	Mva.
25,00 %	12 948,00	3 237,00

Delfaktura fra Total Sikkerhet AS (16165) på rammeavtale 201995 Frogner Kino Eiendom AS, leieavtale 201995-01.

Ramme 1908-130684

all 12.11.19 USB

12/11-19 CE

Netto	Rabatt	Mva.	Sum inkl. mva.
12 948,00	0,00	3 237,00	16 185,00

071119 Fakturaattestering Fleischer Finans, Total Sikkerhet 16165 (Fleischer)

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heyerdahl, Tove (fødselsdato: 12.09.1972), signert 07.11.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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

Total Sikkerhet AS

Holbergs Plass 3B, 0166 Oslo, Norge
Telefon: 40100000
E-postadresse: post@totalsikkerhet.as
Foretaksregisteret: NO 889 519 932 MVA

Holst & Fleischer AS
Hoffsveien 15
0275 OSLO

FAKTURA

Fakturanr.: 16165
Fakturadato: 2019-11-07
Kundenr.: 35792

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2019-11-21
Kontonummer: 1602.48.36685
KID: 1616515

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Ordrenummer: 3056
Ordredato: 2019-11-06
Leveransedato: 2019-11-06
Leveransested: FROGNER KINO
Frognerveien 30b
0263 Oslo

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (eks. mva)	Rabatt	Beløp (eks. mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl. mva)
DIVERSE. VARIOFLEX LÅSKASSE	1	2 212,00	20,0%	1 769,60	442,40	2 212,00
ALBUEBRYTER ESP ALUM	1	1 060,00	20,0%	848,00	212,00	1 060,00
Arbeid	7 stk	690,00		4 830,00	1 207,50	6 037,50
DIVERSE. FJERNKONTROLL FOR 2 X ED-100 FERDIG MONTERT	1	5 500,00		5 500,00	1 375,00	6 875,00
Sum				12 947,60	3 236,90	16 184,50
Øreavrunding						0,50
Betales til bankkonto 1602.48.36685, KID: 1616515				NOK 16 185,00		

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 07.11.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEVERANSEGODKJENNELSE

Leier: Frogner Kino Eiendom AS	Rammeavtalenummer: 201995
---------------------------------------	----------------------------------

Leverandør Total Sikkerhet AS	
Fakturanummer: 16165	Fakturabeløp eksklusive forsikring og mva. Kr 12 948

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS viser til mottatt faktura(er) i henhold til ovennevnte leieavtale og leverandør(er). Vi ber om bekreftelse på følgende før kontrakten kan startes:

- A. Avtale om leiefinansiering ble inngått før gjenstanden(e) ble overlevert.
- B. Utstyret er i henhold til leieavtalen hva gjelder tekniske, kvalitetsmessige og kapasitetsmessige spesifikasjoner.
- C. Leier er kjent med at leieavtalen samt eiendomsretten til utstyret blir overdratt til annet finansieringsselskap i henhold til leieavtalen.
- D. I henhold til ovennevnte er Leier inneforstått med at leien nå begynner å løpe med umiddelbar virkning, i henhold til oppstartsdato på leieavtalen, med mindre annet er skriftlig avtalt.
- E. Hvis forsikring tegnes av leier iht. leieavtalens §9:

Forsikringsselskap : _____

Polisenummer : _____

Kontaktperson : _____

Sted, dato X	Leier (underskrift iht. firmaattest/fullmakt) X _____ Stempel /signatur Frogner Kino Eiendom AS
---	---

Leieavtale og leveransegodkjennelse signeres iht. firmaattest/vedtak, og returneres:

1. på mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no (evt. faks 23 33 85 01)



Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer A/S
Hoffsveien 15
NO-0275 OSLO

Telefon 23 33 85 00
Telefaks 23 33 85 01

post@fleischerfinans.no

Org.nr.931132229MVA Foretaksregisteret Foretaksregisteret

Ikano Bank AB (publ), Norway Branch
Skysstasjon 11 B
NO-1372 ASKER

Vår ref. Martin Fleischer
Deres ref. Leasingavdelningen

Side 1
Avtalenummer Rammeavtale 201995
Avdeling Avdeling2
Valuta NOK
KID 000108480
Fakturadato 06.11.2019
Bet. betingelser Netto 14 dager
Forfallsdato 21.11.2019

Bank: 1503.39.57294

kunde Frogner Kino Eiendom AS
Org.nr. 985 893 896

Produktbeskrivelse - Objekt	Mva.	Sum
Delfaktura	25,00%	94 168,00

Mva. %	Mva-grunnlag	Mva.
25,00 %	94 168,00	23 542,00

Delfaktura fra Total Sikkerhet AS (16152) på rammeavtale 201995 Frogner Kino Eiendom AS, leieavtale 201995-01.

Ramme 1908-130684
07.11.19 ALS
6/11-19 CE

Netto	Rabatt	Mva.	Sum inkl. mva.
94 168,00	0,00	23 542,00	117 710,00

Total Sikkerhet AS

Holbergs Plass 3B, 0166 Oslo, Norge
Telefon: 40100000
E-postadresse: post@totalsikkerhet.as
Foretaksregisteret: NO 889 519 932 MVA

Holst & Fleischer AS
Hoffsveien 15
0275 OSLO

FAKTURA

Fakturanr.: 16152
Fakturadato: 2019-11-05
Kundenr.: 35792

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2019-11-19
Kontonummer: 1602.48.36685
KID: 1615210

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Ordrenummer: 3050 Ordredato: 2019-11-05
Vår kontakt: Christian Bjørnstad Referanse: FROGNER KINO, midlertidige sylindere i skallet er ikke fakurert, dette blir fakturert ved bytte til system.
Leveransedato: 2019-11-05 Leveransested: FROGNER KINO
Frognerveien 30b
0263 Oslo, Norge

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (eks. mva)	Rabatt	Beløp (eks. mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl. mva)
1411 LÅSKASSE U/SL.STK RST	4	997,50	30,0%	2 793,00	698,25	3 491,25
1460 SLUTTSTYKKE ALUDØRER RST	4	420,00	30,0%	1 176,00	294,00	1 470,00
Ed-250 dørautomatikk komplett	2	15 893,00	20,0%	25 428,80	6 357,20	31 786,00
ed-100 standard arm. LANG	2	3 098,00	20,0%	4 956,80	1 239,20	6 196,00
akseladapter 60mm	2	322,00	20,0%	515,20	128,80	644,00
PHB 3105F PANIKKBESLAG ENFLØYET SØLV LAKK	6	2 397,00	20,0%	11 505,60	2 876,40	14 382,00
PHX 03 SKÅTE OPPE OG NEDE FOR PANIKKBESLAG SØLV LAKK	3	1 570,75	20,0%	3 769,80	942,45	4 712,25
PHX 04 MAX 2270MM DEKKAPPER OG STENGER FOR PHX03 SØLV LAKK	3	545,90	20,0%	1 310,16	327,54	1 637,70
ESPAGNOLETT 987 U/STANG R SØ	1	2 378,00	20,0%	1 902,40	475,60	2 378,00
83 EN 3-6 DØRLUKKER M/STD ARM + MONTASJEPLATE SØLV LAKK	3	1 715,00	30,0%	3 601,50	900,38	4 501,88
1250 12,5MM SLUTTSTYKKE RST	1	178,50	30,0%	124,95	31,24	156,19
3892 60X212MM DEKKSILT M/B FESTE RST	1	278,26	30,0%	194,78	48,70	243,48
3802 36-70MM DØRVRIDER M/B FESTE RST	1	393,76	30,0%	275,63	68,91	344,54
1216 LÅSKASSE U/SL.STK L RST	1	530,26	30,0%	371,18	92,80	463,98
2640 DØRVRIDER M/VR.SKILT 38-75MM MS.FKR.M	2	329,00	30,0%	460,60	115,15	575,75
2968I 6MM SYLINDERSKILT INNV. MS.FKR	8	85,00	30,0%	476,00	119,00	595,00
2545 30-36MM SYLINDER MS.FKR	5	999,00	30,0%	3 496,50	874,13	4 370,63
2966C BLINDSKILT 38-40MM MS.FKR.M	2	198,79	30,0%	278,31	69,58	347,89
DEKKSILT SK7606 FKR. ms polert	1	598,00	20,0%	478,40	119,60	598,00
Arbeid	45 stk	690,00		31 050,00	7 762,50	38 812,50
Sum				94 165,61	23 541,43	117 707,04
Øreavrunding						-0,04

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 05.11.2019

Forseglet av



Posten Norge

Betales til bankkonto 1602.48.36685, KID: 1615210

NOK 117 707,00

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 05.11.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEVERANSEGODKJENNELSE

Leier: Frogner Kino Eiendom AS	Rammeavtalenummer: 201995
---------------------------------------	----------------------------------

Leverandør Total Sikkerhet AS	
Fakturanummer: 16152	Fakturabeløp eksklusive forsikring og mva. Kr 94 166

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS viser til mottatt faktura(er) i henhold til ovennevnte leieavtale og leverandør(er). Vi ber om bekreftelse på følgende før kontrakten kan startes:

- A. Avtale om leiefinansiering ble inngått før gjenstanden(e) ble overlevert.
- B. Utstyret er i henhold til leieavtalen hva gjelder tekniske, kvalitetsmessige og kapasitetsmessige spesifikasjoner.
- C. Leier er kjent med at leieavtalen samt eiendomsretten til utstyret blir overdratt til annet finansieringsselskap i henhold til leieavtalen.
- D. I henhold til ovennevnte er Leier inneforstått med at leien nå begynner å løpe med umiddelbar virkning, i henhold til oppstartsdato på leieavtalen, med mindre annet er skriftlig avtalt.
- E. Hvis forsikring tegnes av leier iht. leieavtalens §9:

Forsikringsselskap : _____

Polisenummer : _____

Kontaktperson : _____

Sted, dato X _____	Leier (underskrift iht. firmaattest/fullmakt) X _____ Stempel /signatur Frogner Kino Eiendom AS
----------------------------------	--

Leieavtale og leveransegodkjennelse signeres iht. firmaattest/vedtak, og returneres:

- på mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no (evt. faks 23 33 85 01)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 05.11.2019

Forseglet av



Posten Norge

051119 Fakturaattestering Fleischer Finans, Total Sikkerhet 16152 (Fleischer)

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heyerdahl, Tove (fødselsdato: 12.09.1972), signert 05.11.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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

Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer A/S
Hoffsveien 15
NO-0275 OSLO

Telefon 23 33 85 00
Telefaks 23 33 85 01

post@fleischerfinans.no

Org.nr.931132229MVA Foretaksregisteret Foretaksregisteret

Ikano Bank AB (publ), Norway Branch
Skysstasjon 11 B
NO-1372 ASKER

Vår ref. Martin Fleischer
Deres ref. Leasingavdelningen

Side 1
Avtalenummer Rammeavtale 201995
Avdeling Avdeling2
Valuta NOK
KID 000108472
Fakturadato 05.11.2019
Bet. betingelser Netto 14 dager
Forfallsdato 20.11.2019

Bank: 1503.39.57294

kunde Frogner Kino Eiendom AS
Org.nr. 985 893 896

Produktbeskrivelse - Objekt	Mva.	Sum
Delfaktura	25,00%	56 640,00

Mva. %	Mva-grunnlag	Mva.
25,00 %	56 640,00	14 160,00

Delfaktura fra Martin Fleischer (Mastercard utlegg privat! Eplehuset (Apple produkter) og Kjell & Co) på rammeavtale 201995 Frogner Kino Eiendom AS, leieavtale 201995-01.

Ramme 1908-130684

dl 06.11.19 MSB

6/11-19 CE

Netto	Rabatt	Mva.	Sum inkl. mva.
56 640,00	0,00	14 160,00	70 800,00

051119 Fakturaattestering Fleischer Finans (utlegg Martin Fleischer)

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heyerdahl, Tove (fødselsdato: 12.09.1972), signert 05.11.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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



Transaksjoner etter siste faktura

Oppgrader Mastercard med SAS EuroBonus

Det kan ta noe tid før detaljer om enkelte transaksjoner vises i oversikten.

Visste du at du finner mer informasjon om reserverte transaksjoner på ditt Mastercard i DNB sin mobilbank?

Transaksjoner pr. 05.11.2019 for kortnummer **** * 9427
Kontonummer 8386.20.23296

Velg forfallsdato:

Transaksjoner

Kreditlgrense:	130.000,00	Disponibel kreditt:	59.201,98
Saldo:	-70.798,02	Siste fakturadato:	10.10.2019
Del av saldo som er reservert:	0,00		

Dato	Referanse	Beløpet gjelder	Valuta	Kurs	Inn	Ut
		Innbetaling			72.296,00	
01.11.2019						
02.11.2019		Kjell Co Bogstadveien, Oslo				1.400,00
02.11.2019		EPLEHUSET AKER, OSLO				13.408,00
01.11.2019		EPLEHUSET AKER, OSLO				55.990,00
30.10.2019		WECIRC, OSLO				24,49
24.10.2019		VINMONOPOLET OSLO ULLE, OSLO				1.193,80
24.10.2019		ELKJOEP MEGASTOR, OSLO				599,00
24.10.2019		EPLEHUSET ULLEV, OSLO				4.449,00
24.10.2019		Baker Hansen avd Ullev, Oslo				112,00
24.10.2019		ELKJOEP SKOEYEN, OSLO				5.697,00
24.10.2019		Norske Selskab, Oslo				1.843,00
24.10.2019		Rema 1000 Hoffvolden, Oslo				512,40

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 05.11.2019

Forseglet av



Posten Norge



Kvittoutskrift

2. November 2019
Side 1

Kvittotid: 064052785
Transaksjonsnr: 94049349
Dato: 02.11.19 15.30.59
Kassaterminal nr: 094
Personal ID: 5121
Kund:
Kundnummer:

Nr.	Artikkelbeskrivning	Variant/ke	Pris	Ant.	Rabatt	Nettbeløpp	MOMS	Total
97388	Thunderbolt 3 splitter		599,00	1,00	0,00	479,20	119,80	599,00
69453	Aktiv 4K HDMI splitter 2-vegs		799,00	1,00	0,00	639,20	159,80	799,00
2	Kjøll&Co Plastpose		2,00	1,00	0,00	1,50	0,40	2,00
	Total			3,00	0,00	1 120,00	280,00	1 400,00

Betalingar		Valuta- kod	Beløpp i valuta	Valuta- kurs	Totalt beløpp
Betalingsmedel	Beskrivning				
Nett kort	Teller Visa/MC		1 400,00	1,00	1 400,00
	Fullt betaling				1 400,00





Følgeseddel

**Kundeadresse**

1059969
Frogner Kino Elendom AS
Frognerveien 30b
0263 OSLO
Telefon: 97163856
E-post: matias@frognerkino.no

Informasjon

Dokumentnummer 1859990
Dokumentdato 02.11.2019
Valuta NOK
Navn
Leveringsdato 02.11.2019
Betalingsbetingelser Kontant u/fragdrag
Vår referanse Kasse 2
Kontraktnummer
Filial 7700
Bestillingsnummer

Varemottaker

7016
Eplehuset Aker Brygge
Stranden 1, Terminalbygget
0250 Oslo
Telefon: 97163856

Merknad

Pos.	Artikkelnr. Beskrivelse	Kvantum	Pris	Prisenhet	Beløp
10	10018767 / 884116312383 Dell UltraSharp U2719DC	1,00 STK	5.490,00	1 STK	5.490,00
	Veil.pris		5.490,00	1 STK	5.490,00
	Sluttbeløp ekskl. avg.		4.392,00	1 STK	4.392,00
20	10013673 / 3660619400447 LaCie Rugged Thunderbolt USB-C 4TB (HDD)	1,00 STK	2.590,00	1 STK	2.590,00
	Veil.pris		2.590,00	1 STK	2.590,00
	Sluttbeløp ekskl. avg.		2.072,00	1 STK	2.072,00
30	10013672 / 3660619400430 LaCie Rugged Thunderbolt USB-C 2TB (HDD)	1,00 STK	1.890,00	1 STK	1.890,00
	Veil.pris		1.890,00	1 STK	1.890,00
	Sluttbeløp ekskl. avg.		1.512,00	1 STK	1.512,00
40	10013672 / 3660619400430 LaCie Rugged Thunderbolt USB-C 2TB (HDD)	1,00 STK	1.890,00	1 STK	1.890,00
	Veil.pris		1.890,00	1 STK	1.890,00
	Sluttbeløp ekskl. avg.		1.512,00	1 STK	1.512,00
50	10018742 / 3660619404674 LaCie 2TB Mobile Drive USB-C (3.1)	1,00 STK	1.149,00	1 STK	1.149,00
	Veil.pris		1.149,00	1 STK	1.149,00
	Sluttbeløp ekskl. avg.		919,20	1 STK	919,20
60	10018805 / 879961008314 Satechi Eco Leather Deskmate Black	1,00 STK	399,00	1 STK	399,00
	Veil.pris		399,00	1 STK	399,00
	Sluttbeløp ekskl. avg.		319,20	1 STK	319,20
70	70000197	1,00 STK	0,00	0	0,00

Eplehuset Norge AS
Tungaveien 38
7047 Trondheim
PB 5713, Sluppen
7347 Trondheim

Telefon
73 20 24 00
Faks
73 87 87 91

Internett
www.eplehuset.no
E-Post
regnskap@eplehuset.no

Foretaksregisteret/Org.nr
986498192 MVA

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 05.11.2019

Forseglet av



Posten Norge



Følgeseddel



Pos.	Artikkelnr. Beskrivelse	Kvantum	Pris	Prisenhet	Beløp
	Gratis Frakt Web				
	Posisjoner totalt				10.726,40
	Utgående mva. (25,00 % av 13.408,00)				2.681,60
	Sluttbeløp inkl	0,00	0,00		13.408,00
	Sluttbeløp				13.408,00

Sign.

Eplehuset Norge AS
Tungaveien 38
7047 Trondheim
PB 5713, Sluppen
7347 Trondheim

Telefon
73 20 24 00
Faks
73 87 87 91

Internett
www.eplehuset.no
E-Post
regnskap@eplehuset.no

Foretaksregisteret/Org.nr
986498192 MVA

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 05.11.2019

Forseglet av



Posten Norge



Følgeseddel



Kundeadresse
1059969
Frogner Kino Eiendom AS
Frognerveien 30b
0263 OSLO
Telefon: 97163856
E-post: matias@frognerkino.no

Informasjon
Dokumentnummer 1858898
Dokumentdato 01.11.2019
Valuta NOK
Navn
Leveringsdato 01.11.2019
Betalingsbetingelser Kontant u/fradrag
Vår referanse Kasse 3
Kontraktnummer
Filla 7016
Bestillingsnummer

Varemottaker
1059969
Frogner Kino
Eiendom AS
Frognerveien 30b
0263 OSLO
Telefon: 97163856

Merknad

Pos.	Artikkelnr. Beskrivelse	Kvantum	Pris	Prisenhet	Beløp
10	10015692 / 190198419781 iMac Pro 27" 5K Retina 3,2GHz MQ2Y2H/A Serienr. (SC02XW088HX87)	1,00 STK	55.990,00	1 STK	55.990,00
	Veil.pris		55.990,00	1 STK	55.990,00
	Sluttbeløp ekskl. avg.		44.792,00	1 STK	44.792,00
	Posisjoner totalt				44.792,00
	Utgående mva. (25,00 % av 55.990,00)				11.198,00
	Sluttbeløp inkl	0,00	0,00		55.990,00
	Sluttbeløp				55.990,00

Sign.

Eplehuset Norge AS
Tungaveien 38
7047 Trondheim
PB 5713, Sluppen
7347 Trondheim

Telefon
73 20 24 00
Faks
73 87 87 91

Internett
www.eplehuset.no
E-Post
regnskap@eplehuset.no

Foretaksregisteret/Org.nr
986498192 MVA

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 05.11.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEVERANSEGODKJENNELSE

Leier: Frogner Kino Eiendom AS	Rammeavtalenummer: 201995
---------------------------------------	----------------------------------

Leverandør Martin Fleischer	
Fakturanummer: Se vedlegg	Fakturabeløp eksklusive forsikring og mva. Kr 56 640

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS viser til mottatt faktura(er) i henhold til ovennevnte leieavtale og leverandør(er). Vi ber om bekreftelse på følgende før kontrakten kan startes:

- A. Avtale om leiefinansiering ble inngått før gjenstanden(e) ble overlevert.
- B. Utstyret er i henhold til leieavtalen hva gjelder tekniske, kvalitetsmessige og kapasitetsmessige spesifikasjoner.
- C. Leier er kjent med at leieavtalen samt eiendomsretten til utstyret blir overdratt til annet finansieringsselskap i henhold til leieavtalen.
- D. I henhold til ovennevnte er Leier inneforstått med at leien nå begynner å løpe med umiddelbar virkning, i henhold til oppstartsdato på leieavtalen, med mindre annet er skriftlig avtalt.
- E. Hvis forsikring tegnes av leier iht. leieavtalens §9:

Forsikringsselskap : _____

Polisenummer : _____

Kontaktperson : _____

Sted, dato X	Leier (underskrift iht. firmaattest/fullmakt) X _____ Stempel /signatur Frogner Kino Eiendom AS
---------------------	--

Leieavtale og leveransegodkjennelse signeres iht. firmaattest/vedtak, og returneres:

1. på mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no (evt. faks 23 33 85 01)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 05.11.2019

Forseglet av



Posten Norge

Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer A/S
Hoffsveien 15
NO-0275 OSLO

Telefon 23 33 85 00
Telefaks 23 33 85 01

post@fleischerfinans.no

Org.nr.931132229MVA Foretaksregisteret Foretaksregisteret

Ikano Bank AB (publ), Norway Branch
Skysstasjon 11 B
NO-1372 ASKER

Vår ref. Martin Fleischer
Deres ref. Leasingavdelningen

Side 1
Avtalenummer Rammeavtale 201995
Avdeling Avdeling2
Valuta NOK
KID 000108365
Fakturadato 31.10.2019
Bet. betingelser Netto 14 dager
Forfallsdato 15.11.2019

Bank: 1503.39.57294

kunde Frogner Kino Eiendom AS
Org.nr. 985 893 896

Produktbeskrivelse - Objekt	Mva.	Sum
Delfaktura	25,00%	75 000,00

Mva. %	Mva-grunnlag	Mva.
25,00 %	75 000,00	18 750,00

Delfaktura fra Leo HG AS (641) på rammeavtale 201995 Frogner Kino Eiendom AS, Icicavtale 201995-01.

Ramme 1908-130684

01.11.19 MSB

1/11-19 CE

Netto	Rabatt	Mva.	Sum inkl. mva.
75 000,00	0,00	18 750,00	93 750,00

301019 Fakturaattestering Fleischer Finans (Leo HG AS 641)

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heyerdahl, Tove (fødselsdato: 12.09.1972), signert 30.10.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signatortjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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



Holst & Fleischer AS
Hoffsveien 15
0275 OSLO

Side 1 av 1

FAKTURA

Leo HG AS
Hårbergbakken 6
3406 TRANBY

Vår ref: Lech Wieslaw Zientarski
Leveringsdato: 30.10.2019
Leverert til: Hoffsveien 15, 0275 OSLO

Fakturadato: 30.10.2019 Fakturanr.: 641
Forfallsdato: 13.11.2019

«Vi samarbeider med Lindorff, ved forfall sendes saken videre til Lindorff for inkasso opptølgning.»

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Eik dør	23 000	3	0	25 %	69 000,00
transport	6 000	1	0	25 %	6 000,00
MVA-sats	Grunnlag	MVA	Nettobeløp		75 000,00
Høy 25 %	75 000,00	18 750,00	Merverdiavgift		18 750,00
			Å BETALE		93 750,00

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

BETALINGSINFORMASJON

Fakturanummer: 641
Sum å betale: 93 750,00

Husk å merke betalingen med fakturanummer!
Bankkonto: 15035726842

LEO HG AS // FORETAKSREGISTERET no 815014332 MVA // TELEFON: 46229901 // E-POST: leohgas@gmail.com

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 30.10.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEVERANSEGODKJENNELSE

Leier: Frogner Kino Eiendom AS	Rammeavtalenummer: 201995
---------------------------------------	----------------------------------

Leverandør Leo HG AS	
Fakturanummer: 641	Fakturabeløp eksklusive forsikring og mva. Kr 75 000

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS viser til mottatt faktura(er) i henhold til ovennevnte leieavtale og leverandør(er). Vi ber om bekreftelse på følgende før kontrakten kan startes:

- A. Avtale om leiefinansiering ble inngått før gjenstanden(e) ble overlevert.
- B. Utstyret er i henhold til leieavtalen hva gjelder tekniske, kvalitetsmessige og kapasitetsmessige spesifikasjoner.
- C. Leier er kjent med at leieavtalen samt eiendomsretten til utstyret blir overdratt til annet finansieringsselskap i henhold til leieavtalen.
- D. I henhold til ovennevnte er Leier inneforstått med at leien nå begynner å løpe med umiddelbar virkning, i henhold til oppstartsdato på leieavtalen, med mindre annet er skriftlig avtalt.
- E. Hvis forsikring tegnes av leier iht. leieavtalens §9:

Forsikringsselskap : _____

Polisenummer : _____

Kontaktperson : _____

Sted, dato X	Leier (underskrift iht. firmaattest/fullmakt) X _____ Stempel /signatur Frogner Kino Eiendom AS
---------------------	--

Leieavtale og leveransegodkjennelse signeres iht. firmaattest/vedtak, og returneres:

1. på mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no (evt. faks 23 33 85 01)



Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer A/S
Hoffveien 15
NO-0275 OSLO
Telefon 23 33 85 00
Telefaks 23 33 85 01

post@fleischerfinans.no

Org.nr.931132229MVA Foretaksregisteret Foretaksregisteret

Ikano Bank AB (publ), Norway Branch
Skysstasjon 11 B
NO-1372 ASKER

Vår ref. Martin Fleischer
Deres ref. Leasingavdelningen

Side 1
Avtalenummer Rammeavtale 201995
Avdeling Avdeling2
Valuta NOK
KID 000108290
Fakturadato 30.10.2019
Bet. betingelser Netto 14 dager
Forfallsdato 14.11.2019

Bank: 1503.39.57294

kunde Frogner Kino Eiendom AS
Org.nr. 985 893 896

Produktbeskrivelse - Objekt	Mva.	Sum
Delfaktura	25,00%	345 672,00

Mva. %	Mva-grunnlag	Mva.
25,00 %	345 672,00	86 418,00

Delfaktura fra Leo HG AS (639) på rammeavtale 201995 Frogner Kino Eiendom AS, leieavtale 201995-01.

Ramme 1908-130684

all 31.10.19 MSB

31/10-19 CE

Netto	Rabatt	Mva.	Sum inkl. mva.
345 672,00	0,00	86 418,00	432 090,00

291019 Fakturaattestering Fleischer Finans (Leo HG AS, 639)

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heyerdahl, Tove (fødselsdato: 12.09.1972), signert 29.10.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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



Holst & Fleischer AS
Hoffsveien 15
0275 OSLO

Side 1 av 1

FAKTURA

Leo HG AS
Hårbergbakken 6
3406 TRANBY

Vår ref: Lech Wieslaw Zientarski
Leveringsdato: 29.10.2019
Levert til: Hoffsveien 15, 0275 OSLO

Fakturadato: 29.10.2019 Fakturanr.: 639
Forfallsdato: 30.10.2019

Avtalenummer 201995

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Fasade marmor med montasje, vinduer og dør med montasje, granitt sokkel list, sving dører, bilettluke, granitthyller og benkeplate	345 669	1	0	25 %	345 669,00
MVA-sats	Grunnlag	MVA	Nettobeløp		
Høy 25 %	345 669,00	86 417,25	Merverdiavgift		
Å BETALE					432 086,25

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

BETALINGSINFORMASJON

Fakturanummer: 639
Sum å betale: 432 086,25

Husk å merke betalingen med fakturanummer!
Bankkonto: 15035726842

LEO HG AS // FORETAKSREGISTERET no 815014332 MVA // TELEFON: 46229901 // E-POST: leohgas@gmail.com

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 29.10.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEVERANSEGODKJENNELSE

Leier: Frogner Kino Eiendom AS	Rammeavtalenummer: 201995
---------------------------------------	----------------------------------

Leverandør Leo HG AS	
Fakturanummer: 639	Fakturabeløp eksklusive forsikring og mva. Kr 345 672

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS viser til mottatt faktura(er) i henhold til ovennevnte leieavtale og leverandør(er). Vi ber om bekreftelse på følgende før kontrakten kan startes:

- A. Avtale om leiefinansiering ble inngått før gjenstanden(e) ble overlevert.
- B. Utstyret er i henhold til leieavtalen hva gjelder tekniske, kvalitetsmessige og kapasitetsmessige spesifikasjoner.
- C. Leier er kjent med at leieavtalen samt eiendomsretten til utstyret blir overdratt til annet finansieringsselskap i henhold til leieavtalen.
- D. I henhold til ovennevnte er Leier inneforstått med at leien nå begynner å løpe med umiddelbar virkning, i henhold til oppstartsdato på leieavtalen, med mindre annet er skriftlig avtalt.
- E. Hvis forsikring tegnes av leier iht. leieavtalens §9:

Forsikringsselskap : _____

Polisenummer : _____

Kontaktperson : _____

Sted, dato X	Leier (underskrift iht. firmaattest/fullmakt) X _____ Stempel /signatur Frogner Kino Eiendom AS
--	--

Leieavtale og leveransegodkjennelse signeres iht. firmaattest/vedtak, og returneres:

1. på mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no (evt. faks 23 33 85 01)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 29.10.2019

Forseglet av



Posten Norge

Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer A/S
Hoffsveien 15
NO-0275 OSLO

Telefon 23 33 85 00
Telefaks 23 33 85 01

post@fleischerfinans.no

Org.nr.931132229MVA Foretaksregisteret Foretaksregisteret

Ikano Bank AB (publ), Norway Branch
Skysstasjon 11 B
NO-1372 ASKER

Vår ref. Martin Fleischer
Deres ref. Leasingavdelningen

Side 1
Avtalenummer Rammeavtale 201995
Avdeling Avdeling2
Valuta NOK
KID 000108126
Fakturadato 24.10.2019
Bet. betingelser Netto 14 dager
Forfallsdato 08.11.2019

Bank: 1503.39.57294

kunde Frogner Kino Eiendom AS
Org.nr. 985 893 896

Produktheskrivelse - Objekt	Mva.	Sum
Delfaktura	25,00%	647 496,00

Mva. %	Mva-grunnlag	Mva.
25,00 %	647 496,00	161 874,00

Delfakturaer fra Fletcher Grant Antiques, Kino & AV Teknisk AS (1000546) og Martin Fleischer (Mastercard utlegg privat!) på rammeavtale 201995 Frogner Kino Eiendom AS, leieavtale 201995-01.

Ramme 1908-130684

25/10-19 CE

25/10-19 JoPo

Netto	Rabatt	Mva.	Sum inkl. mva.
647 496,00	0,00	161 874,00	809 370,00

241019 Fakturaattestering Fleischer Finans (Kino & AV Teknikk AS 1000546)

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heyerdahl, Tove (fødselsdato: 12.09.1972), signert 24.10.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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

Fakturaadresse:
Fleischer Finans AS
Hoffsveien 15

0275 Oslo
Norge

Fakturanr.: 1000546
Kundenr.: 50230
Fakturadato: 23.10.2019
Forfallsdato: 07.11.2019
Ordref.:
Vår ref.:
Prosjekt: 201995 Frogner Kino Eiendom

Kino & AV Teknikk

Org. nr.: 997898192 MVA Foretaksregisteret
Telefon: 90407298
E-post adresse: faktura@kinoav.no
Web: www.kinoav.no

Fakturaspesifikasjon

Varenummer	Beskrivelse	Antall Enhet	Enhetspris	Mva %	Beløp
R9009122	Barco SP4k-15 C with ICMP-X 2TB	1,0	580 000,00	25	580 000,00
R9855932	Barco 0.98" DC2K/4K Lens 1.6-2.5	1,0	38 000,00	25	38 000,00
R9850005	PEDESTAL FOR E-, S-, C- AND CLP SER	1,0	9 212,00	25	9 212,00

Netto avg.pl.	Netto avg.fritt	Mva. (NOK)	Total (NOK)
627 212,00	0,00	156 803,00	784 015,00

Betalingsinformasjon

Bankkonto:	65040544776	Forfallsdato:	07.11.2019
KID:	05023010005467	Beløp å betale:	784 015,00

Kino & AV Teknikk AS
Gjellebekkstubben
3420 LIERSKOGEN

Org. nr.: 997898192 MVA
Foretaksregisteret

Betaling fra utenlands bank:
IBAN: NO6665040544776
SWIFT: NDEANOKK

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 24.10.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEVERANSEGODKJENNELSE

Leier: Frogner Kino Eiendom AS	Rammeavtalenummer: 201995
---------------------------------------	----------------------------------

Leverandør Kino & AV Teknikk AS	
Fakturanummer: 1000546	Fakturabeløp eksklusive forsikring og mva. Kr 627 212

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS viser til mottatt faktura(er) i henhold til ovennevnte leieavtale og leverandør(er). Vi ber om bekreftelse på følgende før kontrakten kan startes:

- A. Avtale om leiefinansiering ble inngått før gjenstanden(e) ble overlevert.
- B. Utstyret er i henhold til leieavtalen hva gjelder tekniske, kvalitetsmessige og kapasitetsmessige spesifikasjoner.
- C. Leier er kjent med at leieavtalen samt eiendomsretten til utstyret blir overdratt til annet finansieringsselskap i henhold til leieavtalen.
- D. I henhold til ovennevnte er Leier inneforstått med at leien nå begynner å løpe med umiddelbar virkning, i henhold til oppstartsdato på leieavtalen, med mindre annet er skriftlig avtalt.
- E. Hvis forsikring tegnes av leier iht. leieavtalens §9:

Forsikringsselskap : _____

Polisenummer : _____

Kontaktperson : _____

Sted, dato X	Leier (underskrift iht. firmaattest/fullmakt) X _____ Stempel /signatur Frogner Kino Eiendom AS
---------------------	--

Leieavtale og leveransegodkjennelse signeres iht. firmaattest/vedtak, og returneres:

- på mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no (evt. faks 23 33 85 01)



040919 Fakturaattestering Fleischer Finans (Fletcher Grant Antiques)

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heyerdahl, Tove, signert 04.09.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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

Fletcher Grant Antiques

Stuart Helliwell
36 Osbert Drive
Thurcroft
S66 9AG
South Yorkshire
www.fletchergrantantiques.co.uk
Tel-07944180674

4th-September-2019

Invoice For -

Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer AS
Hoffsveien 15
N-0275 Oslo, Norway
Tel: +47 23 33 85 00
<mailto:martin.fleischer@fleischerfinans.no>
www.holstfleischer.com

Delivery Address

Frogner Kino Eiendom AS
Frognerveien 30B
0263
Oslo

Customs Clearance, number 931132229
Agreement number 201995

Items -

A Row of Vintage Circa 1930s Art Deco Cinema Seats, with Cast Iron frame work and patterned seats. 15
Seats.

Total, £500.

Payment Details

Bank Name - Natwest
Name on Account - Timothy S Helliwell
Sort Code - 55-81-56
Account Number - 11709197
IBAN- GB34NWBK55815611709197

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove, 04.09.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEVERANSEGODKJENNELSE

Leier: Frogner Kino Eiendom AS	Rammeavtalenummer: 201995
---------------------------------------	----------------------------------

Leverandør Fletcher Grant Antiques	
Fakturanummer: Ingen	Fakturabeløp eksklusive forsikring og mva. Kr 5 650

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS viser til mottatt faktura(er) i henhold til ovennevnte leieavtale og leverandør(er). Vi ber om bekreftelse på følgende før kontrakten kan startes:

- A. Avtale om leiefinansiering ble inngått før gjenstanden(e) ble overlevert.
- B. Utstyret er i henhold til leieavtalen hva gjelder tekniske, kvalitetsmessige og kapasitetsmessige spesifikasjoner.
- C. Leier er kjent med at leieavtalen samt eiendomsretten til utstyret blir overdratt til annet finansieringsselskap i henhold til leieavtalen.
- D. I henhold til ovennevnte er Leier inneforstått med at leien nå begynner å løpe med umiddelbar virkning, i henhold til oppstartsdato på leieavtalen, med mindre annet er skriftlig avtalt.
- E. Hvis forsikring tegnes av leier iht. leieavtalens §9:

Forsikringsselskap : _____

Polisenummer : _____

Kontaktperson : _____

Sted, dato X	Leier (underskrift iht. firmaattest/fullmakt) X _____ Stempel /signatur Frogner Kino Eiendom AS
---------------------	--

Leieavtale og leveransegodkjennelse signeres iht. firmaattest/vedtak, og returneres:

1. på mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no (evt. faks 23 33 85 01)





Her er du: Forsiden > Min side > Ordreoversikt

Dine ordre

🔍 Søk i mine ordre

Bestilt	Ordrenummer	Selger	Varer	
03.09.2019				Totalt 4 485,-
● Ordre mottatt	34961498	Komplett	Lenovo Yoga 530 14" FHD Touch (1 stk) Office 365 Home (1 stk)	4 485,-

SNARVEIER

Min side

Ordreoversikt

INFORMASJON

Salgsbetingelser

Nye produkter

SUPPORT

Kontakt oss

Spørsmål & svar



Les om vårt personvern her.



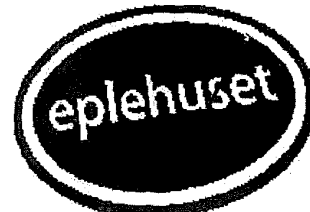


Organisasjon: 159 0271 Oslo Org NO947054600MVA
Telefon: 21002121 www.elkjop.no Foretaksregisteret

Silje Høgevald
Frognerveien 30b
0263 Oslo

Salgskvittering
KONTANTNOTA 1043X223QX2
Dato: 24.10.19 2-12:15
Salger: ROBERT S
Telefon: +4741430413
Ordrenr.: XX27403
Unik ID.: 60SKNS8V

201995
RAMME



E-post: hertim@fleischerfinans.no

Levering:
Grossist 570010 (20653971)

Varebeskrivelse Ant. Beløp NOK
ASUS X800H2 ASUS SBC-0602X-0 6U-HWY DU 1 719,00
Leveringsdato: 29.10
23034 SONY UBPX800H2 BLACK 1 3.990,00
SONY UBPX800H2B.FC1 Blu-ray pl
Garantier 201902490416
MOVIE060 Trykkesavtalen DVD 5 år 859,00
FORSIKRINGSVILKAR: SE BRUGJYRE
POSTALPICKUP Postal Service: Pick-up Poi 1 69,00
Leveringsdato: 29.10

TOTAL (Inkl. med MVA 967,60) 5.697,00

24/10/2019 12:15 (K10: 80000000041010
KJOP NOX 5697,00 (TSI: E800
DNB Mastercard (CIB: 012AF600076226CA
**** * 9427 (TUR: 000000000000
YERH: 302629-104302 (STAN: 770043
TBI NOX: 302629 (ROT KODE: 119462
Operatør: LILHEIM (PUSREF: 104340751330
ATC: 00241 (DO GODKJENT
AED: 170901
REF: 630000065801 AUTORISERT
*: 252 nok
*: nok-fri vare

Alt om 50 dager åpent kjøp på elkjop.no/kundefordeler.
Produktet må være i samme stand som da du kjøpte det.
reparert godt og uten riper eller andre bruksmerker.
Alt tilbehør som følger med må returneres med produktet.
Vi setter pris på om du har med originalemballasjen.
Unntak fra 50 dager åpent kjøp:
Mobiltelefoner, produkter med abonnement, programvare
spill eller filer med brutt emballasje,
Fryse-kjøkken og spesialbestilte kjøkkendeler,
Hygieneprodukter (in-ear hodetelefoner, ørepropper,
hud- og kroppssleipeprodukter og lignende)

Om du har fått en byttelapp, vil du få tilsendt en
eller gavekort som kan brukes i alle Elkjops varehus.



Kassereferanser: 1043-2

Ok # 24/10-19

Fragner Kinn Ene dem AS

EPLHUSET ULLEVÅL

Sognsveien 75F
0885 Oslo

TELEFON 73 20 24 00
ORG.NR: NO 986 498 192 MVA
Butikk 7015-2, Sindre

Salgskvittering 62956 2019-10-24 11:16

Kundeordre: 1852080
iPhone 7 32GB Black 4 449.00
SN: SF71ZFX5ZH67F
Totalt (1 Artikkel) 4 449.00

Bank: 4 449.00

BAX: 586617-76023032

24/10/2019 11:15

9522053

DNB Mastercard
Chip

*****9427

AID: A0000000041010

TYR: 0000008000

TSI: E800

REF: 094 011921117403

RESP: 00 GODKJENT

PIN-kode verifisert

NOK= 4449,00

MVA-grunnlag	MVA-%	MVA	Sum
3559.20	25%	889.80	4449.00

Kundenr. 603274
Kunde Fleischer Finans c/o Holst & F
Adresse

www.eplehuset.no
Apple Premium Reseller





Transaksjoner på faktura

Her finner du oversikt over alle transaksjonene dine på en valgt faktura.

Faktura pr 25.09.2019 for kortnummer **** * 7 9427
Kontonummer 8386.20.23296

Velg forfallsdato:

25.09.2019



Kredittgrense: 130.000,00
Del av saldo som renteberegnes: 0,00
Saldo: -13.098,76

Fakturadato: 10.09.2019
Minimum å betale: 460,00

Dato	Referanse	Beløpet gjelder	Valuta	Kurs	Inn	Ut
25.08.2019		Overført fra forrige måned				14.081,29
12.08.2019		WECIRC, OSLO				24,34
12.08.2019		ET *CARHIRE, 0035314999600				4.102,77
12.08.2019		WECIRC, OSLO				106,96
15.08.2019		Europcar, Evenes				226,00
16.08.2019		H C CC VEST, OSLO				199,00
16.08.2019		ME & MY COUSIN CC VEST, OSLO				1.600,00
16.08.2019		STAPLES CC VES, OSLO				1.012,00
27.08.2019		Innbetaling			14.081,29	
30.08.2019		WECIRC, OSLO				24,10
31.08.2019		Kverneriet, Oslo				1.143,00
02.09.2019		WECIRC, OSLO				42,70
02.09.2019		WECIRC, OSLO				23,89
03.09.2019		KOMPLETT.NO, Sandefjord				3.990,00
03.09.2019		KOMPLETT.NO, Sandefjord				495,00
06.09.2019		Spotify P0CA4715CF, Stockholm				109,00
25.09.2019		Utestående saldo per fakturadato				13.098,76

Fragner Kimo Eiendoms AS

= 4485

Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer A/S
Hoffsveien 15
NO-0275 OSLO
Telefon 23 33 85 00
Telefaks 23 33 85 01

post@fleischerfinans.no

Org.nr.931132229MVA Foretaksregisteret Foretaksregisteret

Ikano Bank AB (publ), Norway Branch
Skysstasjon 11 B
NO-1372 ASKER

Vår ref. Martin Fleischer
Deres ref. Leasingavdelningen

Side 1
Avtalenummer Rammeavtale 201995
Avdeling Avdeling2
Valuta NOK
KID 000106864
Fakturadato 30.08.2019
Bet. betingelser Netto 14 dager
Forfallsdato 14.09.2019

Bank: 1503.39.57294

kunde Frogner Kino Eiendom AS
Org.nr. 985 893 896

Produktbeskrivelse - Objekt	Mva.	Sum
Delfaktura	25,00%	560 000,00

Mva. %	Mva-grunnlag	Mva.
25,00 %	560 000,00	140 000,00

Delfakturaer fra Dokken Atelier og Kunstmie (2286630) og Kino & av Teknikk AS (1000536) på rammeavtale 201995 Frogner Kino Eiendom AS, leieavtale 201995-01.

RAMME 1908-1306⁸⁹

OK! 02.09.19 mac

2/9-19 CE OK!

Netto	Rabatt	Mva.	Sum inkl. mva.
560 000,00	0,00	140 000,00	700 000,00

290819 Fakturaattestering Dokken og Kino & av Teknikk (Fleischer Finans)

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heyerdahl, Tove, signert 29.08.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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

Selger		REGNING	
Dohken Atelier og Kunstsmie			
Knut Olav Dohken			
Org.nr: 986497439 MVA			
Kjøper		Nummer	
Fleischer Finns		2286630	
Org.nr. 931132229.		Dato	
		27/8 - 19	
Viser til avtalens. mer Frøgners Kins Eiendom: 201995. Faktura på jernporter til Frøgners Kins. Beløp: 105000,- (Beløpet ble betalt til kontant: 2153 52 04435, innen 7. dager, og innbetalingen ble merket med regningsnr.) Kroner 105000,-			
Mottatt		Kroner	
Dato		105000,-	
Underskrift		Mva	
		26250,-	
		TOTAL SUM	
		131250,-	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove, 29.08.2019

Forseglet av



Posten Norge

Faktura

Fakturaadresse:
Fleischer Finans AS
Hoffsveien 15

0275 Oslo
Norge

Fakturanr.:	1000536
Kundenr.:	50230
Fakturadato:	29.08.2019
Forfallsdato:	13.09.2019
Ordrefref.:	201995
Deres ref.:	
Prosjekt:	18018 Frogner Kino

Kino & AV Teknikk

Org. nr.: 997898192MVA Foretaksregisteret
Telefon: 90407298
E-post adresse: faktura@kinoav.no
Web: www.kinoav.no

[illegible]

Betalingsinformasjon			
Bankkonto:	65040544776	Forfallsdato:	13.09.2019
KID:	05023010005368	Beløp å betale:	568 750,00

Kino & AV Teknikk AS
Gjellebekkstubben
3420 LIERSKOGEN

Org. nr.: 997898192MVA
Foretaksregisteret

Betaling fra utenlands bank:
IBAN: NO6665040544776
SWIFT: NDEANOKK

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove, 29.08.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEVERANSEGODKJENNELSE

Leier: Frogner Kino Eiendom AS	Rammeavtalenummer: 201995
---------------------------------------	----------------------------------

Leverandører Dokken Atlier og Kunstsmie og Kino & av Teknikk AS	
Fakturanummer: 2286630 og 1000536	Fakturabeløp eksklusive forsikring og mva. Kr 560 000

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS viser til mottatt faktura(er) i henhold til ovennevnte leieavtale og leverandør(er). Vi ber om bekreftelse på følgende før kontrakten kan startes:

- A. Avtale om leiefinansiering ble inngått før gjenstanden(e) ble overlevert.
- B. Utstyret er i henhold til leieavtalen hva gjelder tekniske, kvalitetsmessige og kapasitetsmessige spesifikasjoner.
- C. Leier er kjent med at leieavtalen samt eiendomsretten til utstyret blir overdratt til annet finansieringsselskap i henhold til leieavtalen.
- D. I henhold til ovennevnte er Leier inneforstått med at leien nå begynner å løpe med umiddelbar virkning, i henhold til oppstartsdato på leieavtalen, med mindre annet er skriftlig avtalt.
- E. Hvis forsikring tegnes av leier iht. leieavtalens §9:

Forsikringsselskap : _____

Polisenummer : _____

Kontaktperson : _____

Sted, dato X	Leier (underskrift iht. firmaattest/fullmakt) X _____ Stempel /signatur Frogner Kino Eiendom AS
---------------------	--

Leieavtale og leveransegodkjennelse signeres iht. firmaattest/vedtak, og returneres:

1. på mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no (evt. faks 23 33 85 01)



Leasing Avtaler

From: Martin Fleischer <martin@fleischerfinans.no>
Sent: 30. august 2019 11:57
To: Leasing Avtaler
Subject: Delbetaling på ramme til Fleischer Finans 201995 Frogner Kino Eiendom AS (leieavtale 201995-01)
Attachments: 300819 Faktura m giro_10686 Fleischer Finans co Holst & Fleischer AS.pdf; 300819 Elektronisk signert Frogner Kino Eiendom AS fakturaer fra (Dokken Atelier og Kunstsmie, 2286630 og Kino & av Teknikk AS 1000536), leieavtale 201995-01, samt LG.pdf
Categories: Mathias

Hei Ikano Bank – altså Clara og Mathias,

Ref: først og fremst; tusen takk Clara for en usedvanlig hyggelig aften i går ombord på luksusyachten Legend (også omtalt av Fleischer Finans som Fangeskibet!!)

Ref2: ikke bli for engstelig for den håndskrevne fakturaen. Her har vi med kunstnere å gjøre, og du kan saktens ikke forvente at en smed, sikkert med sine kraftige fingre, skal kunne håndtere et tastatur☺. Ja, så var det det med serienummer...jeg tror IKKE disse tre portene er nummerert Clara☺!!! Jeg skal innhente serienummeret for projektoren. Ettersom det straks projektoren er levert Frogner Kino Eiendom AS.

Vedlagt finner dere en faktura til betaling sammen med leveransegodkjennelsen. Vi setter pris på om fakturaen blir betalt så raskt som mulig, slik at vi kan sørge for korrekt betaling overfor sluttleverandøren.

Betaling skjer til:

Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer AS
Hoffsveien 15
0275 Oslo

DNB kontonummer: 1503.39.57294

På forhånd takk.

Vennlig Hilsen / Best regards,

Martin Fleischer
Salgssjef / Sales Manager

Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer AS
Hoffsveien 15
N-0275 Oslo, Norway

Tel: +47 23 33 85 00
Mob: +47 982 358 20
Fax: +47 23 33 85 01
<mailto:martin.fleischer@fleischerfinans.no>
www.holstfleischer.com

Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer A/S
Hoffsveien 15
NO-0275 OSLO
Telefon 23 33 85 00
Telefaks 23 33 85 01
post@fleischerfinans.no

Org.nr.931132229MVA Foretaksregisteret Foretaksregisteret

Ikano Bank AB (publ), Norway Branch
Skysstasjon 11 B
NO-1372 ASKER

Vår ref. Martin Fleischer
Deres ref. Leasingavdelningen

Side 1
Avtalenummer Rammeavtale 201995
Avdeling Avdeling2
Valuta NOK
KID 000106641
Fakturadato 21.08.2019
Bet. betingelser Netto 14 dager
Forfallsdato 05.09.2019

Bank: 1503.39.57294

kunde Frogner Kino Eiendom AS
Org.nr. 985 893 896

Produktbeskrivelse - Objekt	Mva.	Sum
Delfaktura	25,00%	257 740,00

Mva. %	Mva-grunnlag	Mva.
25,00 %	257 740,00	64 435,00

Delfaktura fra Dialog eXe AS (22430) og Fletcher Grant Antiques på rammeavtale 201995 Frogner Kino Eiendom AS, leieavtale 201995-01.

Ramme 1908-130684

df 22.08.19 MSB

22/8-19 CE vel!

Netto	Rabatt	Mva.	Sum inkl. mva.
257 740,00	0,00	64 435,00	322 175,00

Fakturaattestering Fleischer Finans (Dialog eXe AS, 22430)

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heyerdahl, Tove, signert 21.08.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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



Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer AS Hoffveien 15
0275 OSLO
Norge

Dialog eXe AS

Pb 1302,
8001 Bodø, Norge

Foretaksregisteret:
912669114 MVA

Telefon: 75509809
E-post: support@dx.no
Web: dx.no

FAKTURA

Fakturanr: 22430
Fakturadato: 20.08.2019
Vår ref: Ottar Limstrand
Kundenr: 10077
Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 09.09.2019
Kontonr: 4509 11 04184
KID: 000224308

Deres ref: Avtalenr. 201995
Leveranstedt: c/o Holst & Fleischer AS, Hoffveien 15, 0275 OSLO

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
DXProgramvare	1	stk	5 000,00		25%	5 000,00
Kasse-PC protech	1	stk	14 990,00		25%	14 990,00
Nets IPP350	1	stk	7 400,00		25%	7 400,00
Zebra GC420D billettsskriver	1	stk	3 700,00		25%	3 700,00
Frakt	1	stk	647,00		25%	647,00
Sum eks. MVA						31 737,00
25% MVA av 31 737,00						7 934,25
Beløp å betale NOK						39 671,25

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove, 21.08.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEVERANSEGODKJENNELSE

Leier: Frogner Kino Eiendom AS	Rammeavtalenummer: 201995
---------------------------------------	----------------------------------

Leverandør Dialog eXe AS	
Fakturanummer: 22430	Fakturabeløp eksklusive forsikring og mva. Kr 31 740

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS viser til mottatt faktura(er) i henhold til ovennevnte leieavtale og leverandør(er). Vi ber om bekreftelse på følgende før kontrakten kan startes:

- A. Avtale om leiefinansiering ble inngått før gjenstanden(e) ble overlevert.
- B. Utstyret er i henhold til leieavtalen hva gjelder tekniske, kvalitetsmessige og kapasitetsmessige spesifikasjoner.
- C. Leier er kjent med at leieavtalen samt eiendomsretten til utstyret blir overdratt til annet finansieringsselskap i henhold til leieavtalen.
- D. I henhold til ovennevnte er Leier inneforstått med at leien nå begynner å løpe med umiddelbar virkning, i henhold til oppstartsdato på leieavtalen, med mindre annet er skriftlig avtalt.
- E. Hvis forsikring tegnes av leier iht. leieavtalens §9:

Forsikringsselskap : _____

Polisenummer : _____

Kontaktperson : _____

Sted, dato X	Leier (underskrift iht. firmaattest/fullmakt) X _____ Stempel /signatur Frogner Kino Eiendom AS
---------------------	--

Leieavtale og leveransegodkjennelse signeres iht. firmaattest/vedtak, og returneres:

- på mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no (evt. faks 23 33 85 01)



200819 Fakturaattestering Fleischer Finans (Fletcher Grant Antiques)

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heyerdahl, Tove, signert 20.08.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE



Dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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

Fletcher Grant Antiques

Stuart Helliwell
36 Osbert Drive
Thurcroft
SG6 9AG
South Yorkshire
www.fletchergrantantiques.co.uk
Tel-07944180674

18th-August-2019

Invoice For -

Fleischer Finans
c/o Holst & Fleischer AS
Hoffsveien 15
N-0275 Oslo, Norway
Tel: +47 23 33 85 00
<mailto:martin.fleischer@fleischerfinans.no>
www.holstfleischer.com

Delivery Address

Frogner Kino Eiendom AS
Frognerveien 30B
0263
Oslo

Customs Clearance, number 931132229
Agreement number 201995

Items -

17 Rows of Vintage Circa 1930s Art Deco Cinema Seats, with Cast Iron frame work and patterned seats.
16 Seats per row and 8 spare seats, (280 Seats) The seats to be split into 4 banks of 4 seats. As Per
Photos.

Total, £20,000.

Payment Details

Bank Name - Natwest
Name on Account - Timothy S Helliwell
Sort Code - 55-81-56
Account Number - 11709197
IBAN- GB34NWBK55815611709197

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove, 20.08.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEVERANSEGODKJENNELSE

Leier: Frogner Kino Eiendom AS	Rammeavtalenummer: 201995
---------------------------------------	----------------------------------

Leverandør Fletcher Grant Antiques	
Fakturanummer: Ingen	Fakturabeløp eksklusive forsikring og mva. Kr 226 000

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS viser til mottatt faktura(er) i henhold til ovennevnte leieavtale og leverandør(er). Vi ber om bekreftelse på følgende før kontrakten kan startes:

- A. Avtale om leiefinansiering ble inngått før gjenstanden(e) ble overlevert.
- B. Utstyret er i henhold til leieavtalen hva gjelder tekniske, kvalitetsmessige og kapasitetsmessige spesifikasjoner.
- C. Leier er kjent med at leieavtalen samt eiendomsretten til utstyret blir overdratt til annet finansieringsselskap i henhold til leieavtalen.
- D. I henhold til ovennevnte er Leier inneforstått med at leien nå begynner å løpe med umiddelbar virkning, i henhold til oppstartsdato på leieavtalen, med mindre annet er skriftlig avtalt.
- E. Hvis forsikring tegnes av leier iht. leieavtalens §9:

Forsikringsselskap : _____

Polisenummer : _____

Kontaktperson : _____

Sted, dato X	Leier (underskrift iht. firmaattest/fullmakt) X _____ Stempel /signatur Frogner Kino Eiendom AS
----------------------------	---

Leieavtale og leveransegodkjennelse signeres iht. firmaattest/vedtak, og returneres:

1. på mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no (evt. faks 23 33 85 01)



131219 Leieavtale 201995-01 Frogner Kino Eiendom AS, kinoutstyr (FleischerFinans

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Heyerdahl, Tove (fødselsdato: 12.09.1972), signert 13.12.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Fleischer, Martin (fødselsdato: 22.01.1973), signert 13.12.2019 med BankID



Dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signatordetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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

Frogner Kino Eiendom AS
Blylagveien 89
1459 NESODDEN

Att: Jan Vardøen

Oslo, fredag 13. desember 2019

Leieavtale og leveransegodkjennelse fra Fleischer Finans

- Vedlagt følger som avtalt leieavtalen mellom Frogner Kino Eiendom AS og Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS med leveransegodkjennelsen fra Fleischer Finans.
 - **Frogner Kino Eiendom AS godkjenner og aksepterer følgende:**
 - Leieavtalens forside (s. 1)
 - Leieavtalens vilkår (s. 2)
 - Leveransegodkjennelsen
- **Avtalen må signeres av person(er) med signaturrett eller prokura i henhold til firmaattest, alternativt etter fullmakt.**

Avtalen / dokumentene signeres elektronisk av partene.

Med vennlig hilsen
for Fleischer Finans

Martin Fleischer
Salgssjef
Telefon direkte: 23 33 85 00
Mobil: 982 358 20
E.mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 13.12.2019
- Fleischer, Martin (22.01.1973), 13.12.2019

Forseglet av



Posten Norge

Leieavtale Fleischer Finans		Leieavtalenr: 201995-01	
Leier	Navn	Foretaksnummer	
	Frogner Kino Eiendom AS	985893896	
	Postadresse	Telefon	
	Blylagveien 89, 1459 NESODDEN	48 30 06 00	
	Annen fakturaadresse: EHF: 985893896		
	Gateadresse	Kontaktperson	
	Frognerveien 30B, 0263 OSLO	Jan Vardøen	
Leverandører	Dialog eXe AS, Fletcher Grant Antiques, Dokken Atelier og Kunstsmie, Kino & AV Teknikk AS, Hellstrøm Flygel og Piano AS, Total Sikkerhet AS, Leo HG AS og diverse småutlegg av Martin Fleischer (Apple produkter fra Eplehuset, 1 stk pc og annet teknisk utstyr).		
Utleier	Navn	Foretaksnummer	
	Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS	931 132 229	
	Postadresse	Telefon	
	Hoffsveien 15, 0275 Oslo	23 33 85 00	
	Gateadresse	Kontaktperson	
	Hoffsveien 15	Martin Fleischer	
Avtalen omfatter følgende	Forskjellige leveranser til Frogner Kino Eiendom AS; Lyd og annet teknisk, lerret og konstruksjon, projektor, kinostoler, kasseapparat (DX), tilhørende skjermer/ promoskjerm foajéen og Mac/PC, smijernsdører, piano, barinteriør og dører samt brannteknisk utstyr (brannlåser etc).		
Forsikring	☐ Forsikring tegnes av Eier. Forsikring utgjør 0,15% av investert beløp pr mnd. ☒ Forsikring tegnes av Leier iht. § 13. Kopi av forsikringsattest hvor forsikring er tegnet i 3.parts interesse må vedlegges.		
Fakturafrekvens	Månedlig	☒	Forskuddsvis
	Kvartalsvis	☐	Etterskuddsvis
Avtaleperiode	Antall terminer 60	Fra 01.01.2020	Til 31.12.2024
Terminbeløp	Leiebeløp pr termin Kr 45 919	Mva. Kr 11 480	Leiebeløp inkl. mva Kr 57 399
Vedlegg (sikkerhet etc)	Betingelser til leieavtale er vedlagt og Leier erklærer med sin elektroniske signatur å ha gjort seg kjent med og aksepterer alle betingelser i denne avtale.		
Transport	Leier erklærer med elektronisk signatur å ha gjort seg kjent med og aksepterer alle betingelser (side 1 og 2) i denne avtale. Leier er kjent med at utleier vil overdra sine rettigheter etter denne avtale til Ikano Bank AB (publ), Norway Branch (eieren), jfr. § 13. Avtalen er ikke bindende for eier før leier er kredittgodkjent av Ikano Bank AB (publ), Norway Branch. Denne avtalen er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. Leiebeløp må betales til Ikano Bank AB (publ), Norway Branch. i hele leieperioden uavhengig av kvaliteten på / oppfyllelsen av evt. service, tjenester og forpliktelser fra ovennevnte utleier/leverandør. Den som signerer bekrefter å ha fullmakt til å binde firmaet. Hvis ikke, er vedkommende personlig ansvarlig for forpliktelsene iht. avtalen. Etableringsgebyret på avtalen er 2500,- kroner, og EHF fakturagebyret er på 95,- kroner. Side 1 av 2 - Kontraktsnr		

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS, Hoffsveien 15,
0275 Oslo, org.nr: 931 132 229, www.holstfleischer.com

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 13.12.2019
- Fleischer, Martin (22.01.1973), 13.12.2019

Forseglet av



Posten Norge

GENERELLE VILKÅR LEASINGAVTALE nr. 201995-01

§ 1. Anvendelsesområde

Disse betingelser får anvendelse på foranstående Leieavtale.

§ 2. Eiendomsrett

Leieobjektet, herunder deler som sammenfoyes med eller erstatter deler av leieobjektet, er Utleiers eiendom. Utleier har rett til å få dette tinglyst eller på annen måte offentlig registrert. Utleier kan også merke leieobjektet på en måte som angir eiendomsforholdet. Leietaker kan ikke selge, pantsette, fremleie, låne bort eller på annen måte disponere rettshov over leieobjektet uten samtykke fra Utleier. Leieobjektet må ikke bearbeides, sammenfoyes eller sammenblandes med egen eller annens eiendom eller forøvrig anbringes på en måte, f.eks. sammen med tilsvarende gjenstander beregnet for salg, som gjør at Utleiers eiendomsrett kan gå tapt. Utleier eller den han måtte utpeke har rett til å inspisere leieobjektet der det befinner seg.

§ 3. Bruksrett og plassering av leieobjektet

Leietaker har bruksrett til leieobjektet i Leieperioden. Bruksretten kan ikke overdras. Leieobjektet skal befinne seg på det oppgitte brukersted, og kan ikke flyttes uten Utleiers skriftlige samtykke. Typebetegnelser, fabrikkasjonsnummer o.l. som tjener til identifikasjon av leieobjektet må ikke fjernes.

§ 4. Leieavtalens varighet

Leieperiodens startdato er første dag i måneden etter at Utleier har foretatt betaling for leieobjektet til Leverandør (Betalingsdato). I tillegg betales det dagleie for perioden fra Betalingsdato til startdato, ref. § 6. Leietaker kan si opp avtalen med 1 måneds skriftlig varsel, hvorefter leieobjektet må leveres tilbake som bestemt i § 16 og oppgjør foretas som bestemt i § 15. Leietaker har etter utløp av leieperioden rett til å forsette leieforholdet og Leieavtalen anses automatisk forlenget med 12 mnd. på gjeldende vilkår dersom ingen av partene skriftlig har sagt den opp for 1 måned for utløp av leieperioden. Retten til forlengelse gjelder uansett ikke dersom det foreligger gjenkjøpsavtale eller - garanti mellom Utleier og Leverandør eller annen.

§ 5. Omkostninger og utgifter

Med mindre annet er avtalt skal utgifter knyttet til levering, montering, forsikringer, drift, vedlikehold, tilskuddlevering og/eller innhenting av leieobjektet betales i tillegg til leien. Det samme gjelder eventuelle bøter, gebyrer eller forelegg som måtte bli ilagt. Utlegg som er betalt av Utleier og ikke dekkes av leien betales ved påkrav.

§ 6. Betalingsbetingelser, forsikringsrenter mv.

Leien forfaller forskuddsvis. Eventuelt engangsbeløp (startleie) betales kontant, senest ved levering av leieobjektet. Evt. startleie refunderes ikke, heller ikke ved fortidig opphør av avtalen, da leieren allerede har fått godskrevet denne i form av lavere ordinært leiebeløp. For tiden fra Betalingsdato til den siste dagen i betalingsmåneden beregnes en dagleie som utgjør 1/30-del av månedsleien og som utfaktureres sammen med den første ordinære leie. For evt. delutbetalinger som Utleier gjør påløper det en tilsvarende forholdsvis dagleie. Denne leie kommer i tillegg til avtalt leiebeløp og leieperiode. Første ordinære leie, pluss eventuell dagleie i betalingsmåneden, forfaller til betaling 10 dager etter leieperiodens startdato, ref. § 4. Betalinger skal være mottatt eller disponible på Utleiers konto på forfallsdag. Ved forsknt betaling påløper forsikringsrente med 2 % pr. måned til betaling finner sted. Ved forsikrings- eller én måned beregnes renters rente. Purregebyrer og evt. inkassosaker kommer i tillegg. Utleier kan legge etableringsgebyr, termingebyr, purregebyr, oppsigelsesgebyr og omkalkuleringsgebyr o.l. iht. sin til enhver tid gjeldende prisliste. Utleier kan endre forsikringsrenten og de nevnte gebyrene. Ansvar for riktig beregning av mva påhviler Leietaker. Alle betalingsomkostninger og all etterberegning av avgift med tillegg av eventuelle straffgebyr og renter, viderebelastes Leietaker. Ved evt. valutaoomsveksling så skjer dette iht. Utleiers rutiner for dette. Angitt leiebeløp kan endres og fastsettes endelig av Utleier når alle utbetalinger til Leverandør mv. er foretatt. Øresavrunding skjer iht. Utleiers rutiner for dette.

§ 7. Regulering av leien mv.

Utleier har rett til å kreve leien justert med én ukes skriftlig varsel. Kortere frist kan benyttes ved irregulære forhold i rentemarkedet. Leien kan bl.a. men ikke begrenset til, endres ved endringer i rentenivået for Utleiers innlån, vesentlig endret bruk eller situasjon av leieobjektet, dersom det skjer endringer i skatter og avgifter eller andre forhold som måtte bli pålagt av myndighetene med virkning for denne kontrakt, om Leietaker gjentatte ganger purres i forbindelse med betalingsforsinkelse eller annet mislighold, eller hvor, iht. Utleiers skilgje vurdering, (i) Leietakers økonomiske stilling har blitt forverret eller (ii) det ellers foreligger forhold som tilsier at kredittrisikoen har økt. Om det uttrykkelig er avtalt fastleie så gjelder ovennevnte tilsvarende, med unntak av den generelle adgang til endring som følge av alm. svingninger i rentemarkedet. Ved oppsigelse eller heving av slik fastleieavtale er Leietaker ansvarlig for overkurs, men har ikke krav på evt. rentegevinst.

§ 8. Levering av leieobjektet til leieren (risiko), undersøkelsesplikt

Leietaker har risikoen for leieobjektets hendelige undergang eller beskadigelse fra det øyeblikk det er levert av Leverandøren og til det er behørig tilbakelevert, jfr. § 16.. Ved levering av leieobjektet skal Leietaker straks undersøke dette på forsvarlig måte med henblikk på leieskade, og i tilfelle konstatering av feil eller mangler umiddelbart skriftlig reklamere overfor Leverandøren. Utleier skal i tillegg også varsles skriftlig om feil eller mangler. Leietaker bekrefter gjennom egen signert Leieavsegodkjennelse at leieobjektet er undersøkt og funnet i overensstemmelse med de avtalte spesifikasjoner. Om slik godkjennelse ikke foreligger innen 1 måned etter levering, så kan Utleier heve avtalen. Det samme gjelder hvor øvrige forutsetninger som Utleier har stilt for avtalen ikke er oppfylt innen samme frist. Unnlater Leietaker å hente eller motta leieobjektet har Utleier krav på erstatning for de tap dette måtte medføre.

§ 9. Feil og mangler mv.

Leieobjektet er kjøpt inn av Utleier etter Leietakers ønsker, behov og spesifikasjoner. Leietaker har valgt leieobjektet og godkjent Leverandøren, leveringsbetingelser og andre vilkår for anskaffelsen og har betydning for Leietakers rettsstilling. Utleier skal varsles om, men har intet ansvar overfor Leietaker for tap som følge av forskint eller manglende leie,ering, faktiske eller rettslige mangler ved leieobjektet eller annet mislighold fra Leverandøren side. Fremsettes reklamasjon etter at Leieavsegodkjennelsen er undertegnet plikter Leietaker således likefullt å betale løpende leie til Utleier. Alle utbetalinger fra Leverandøren i form av prisavslag og/eller erstatning tilkommer Utleier som avregner dette med Leietaker. Heves kjøpsavtalen mellom Utleier og Leverandør tilfaller hevingsoppgjør Utleier og Leieavtalen gjøres opp iht. § 15. Leietaker bærer alle kostnader forbundet med å gjøre evt. krav gjeldende mot Leverandøren. Utleier står heller ikke ansvarlig for Leverandøren eller andres oppfyllelse av evt. tjenester tilknyttet avtalen, bl.a. service, support og bredbånd, selv om slike tjenester er inkludert i leien og/eller selv om Utleier har forhåndsbetalt for tjenestene for hele eller deler av Leieperioden. Løpende leie betales således uavhengig av evt. svikt i slike leveranser, bl.a. ved tjenesteleverandørens evt. konkurs.

§ 10. Bruk og vedlikehold av leieobjektet

Leietaker skal utvise vanlig forsiktighet og ellers følge de anvisninger som måtte være utarbeidet for bruk av leieobjektet eller for opprettholdelse av forsikringsdekningen. Leietaker skal videre sørge for at leieobjektet holdes forsvarlig vedlike og er ansvarlig for at alle offentlige og private forskrifter og tillatelser som gjelder for bruk av leieobjektet er innhentet og overholdes. Leieobjektet skal kun benyttes til vanlig drift med mindre særavtale er truffet. Leietaker er som bruker ansvarlig for og må dekke alle utgifter forbundet med bruk og vedlikehold av leieobjektet. Leietaker må sørge for regelmessig service på leieobjektet ved å tegne og opprettholde servicekontrakt med Leverandøren. Utleier er ikke part i slike avtaler. Leietaker skal følge opp Leverandørens garanti- og serviceforpliktelser og må foreta de handlinger som er nødvendige for å opprettholde disse.

§ 11. Forsikringer

Utleier tegner en allrisk forsikring og premien faktureres separat forskuddsvis og kommer i tillegg til leiebeløpet i samsvar med de vilkår som gjelder og som Leietaker blir informert om ved egen informasjon når han mottar sitt signerte eksemplar av avtalen. Det vises spesielt til vilkårenes regler for egenandel (denne bæres av Leietaker) og ansvarsbegrensninger. Skal Leietaker tegne egne forsikringer skal disse omfatte Utleiers interesse. Leietaker skal da uten opphold sørge for at Utleier får kopi av forsikringsavtale der Utleier er begunstiget. Så lenge denne Leieavtale løper - også hvis den forlenges utover leieperioden - skal forsikringer holde Utleier skadesløs, herunder forsikring mot plutselig uforutsett skade inklusive brann og naturskade og tilgjengelig forsikring mot krav grunnet i Produktsansvarsløven, Forurensningsloven eller andre bestemmelser som pålegger Utleier ansvar i egenkap av eier. Utleier kan i tillegg kreve at Leietaker tegner avbruddsforsikring. Ved skade skal egenandel bæres av Leietaker. Leietaker er - uansett hvem som tegner forsikring - ansvarlig for skade eller tap som forsikringen ikke dekker, herunder transportforsikring mv.

§ 12. Tap og skade på leieobjektet

Leietaker er ansvarlig for tap av eller skade på leieobjektet som har oppstått mens leieobjektet er i hans varetekt og/eller han har risikoen for leieobjektet. Som skade regnes også unormal slitasje. Leietaker skal umiddelbart underrette Utleier om tap eller skader. Dersom partene ikke blir enige om hva Leietaker skal betale foretas oppgjør som beskrevet i § 15. Tap og skader som forhindrer Leietaker i å benytte leieobjektet som forutsatt fritar ikke Leietaker for betaling av leie. Utleier påtar seg intet ansvar for driftstap, tap av fortjeneste o.l. i denne forbindelse. Hvis Utleier finner at gjenstanden kan repareres skal Leietaker straks sørge for å utbedre skaden. Beløp som Utleier har mottatt fra forsikringselskap eller andre til dekning av slike skader vil Utleier utbetale direkte til den som har reparert skaden. Hvis Utleier finner at leieobjektet ikke kan repareres, eller hvis leieobjektet er gått tapt ved brann eller på annen måte, faller Leieavtalen bort. Det skal i så fall foretas oppgjør etter § 15.

§ 13. Skade på tredjemann

Leietaker har ansvar for enhver skade forårsaket av leieobjektet. Rettes det krav mot Utleier for slik skade, eller for brudd på offentlige og/eller private forskrifter og tillatelser, plikter Leietaker å holde Utleier skadesløs. Ved skade overfor tredjemann skal Leietaker skriftlig varsle Utleier og bidra til sakens opplysning.

§ 14. Fortidig opphør. Mislighold.

Utleier kan med øyeblikkelig virkning heve Leieavtalen, bringe sitt tilgodehavende til forfall og hente leieobjektet der det befinner seg dersom noen av fig. forhold inntreffer:

1. Leietaker misligholder sine forpliktelser etter Leieavtalen eller på annen måte i forhold til Utleier, herunder ikke betaler de beløp han skal til fastsatt tid,
2. Leietaker er innehaver av enkeltmannsforetak og avgår ved døden,
3. Leietaker innstiller sine betalinger, søker gjeldsforhandlinger, tas under konkursbehandling eller utsettes for tvangsfullbyrdelse, eller Leietakers formuesforhold svekkes i vesentlig grad,
4. Leietaker får inndratt eller ikke får fornyet konsesjon/tillatelse som er nødvendig for lovlig drift av hans virksomhet,
5. Leietaker misbruker sin råderett over leieobjektet,
6. det forøvrig inntreffer vesentlige endringer av eier-, drifts-, eller personalmessig karakter hos Leietaker som er av betydning for Leieavtalen, eller om Leietaker flytter eller tar opphold i utlandet,
7. Leietaker har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om spørsmål som har hatt betydning for innvilgelse av Leieavtalen,
8. det ut fra Leietakers handlinger eller svikt i Leietakers betalingsevne eller øvrige forhold er rimelig klart for Utleier at Leietakers betalingsforpliktelser vil bli misligholdt, eller Leietaker tilkjennegir at han ikke vil betale iht. avtalen,
9. eventuell sikkerhet som er stillet for Leietakers forpliktelser overfor Utleier reduseres vesentlig i verdi,
10. hevingsgrunn for øvrig og etter Utleiers skilgje vurdering foreligger iht. alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper.

§ 15. Oppgjør

Hvis Leieavtalen heves eller sies opp av Leietaker eller Utleier, eller Leieavtalen faller bort av andre grunner, er Leietaker forpliktet til å betale til Utleier summen av fig. poster:

1. Alle forfalte ubetalte leietermener.
 2. Alle ikke-forfalte leietermener for den gjestående del av leieperioden.
 3. Erstatning for ytterligere tap Utleier måtte lide som følge av at Leieavtalen avbrytes for leieperiodens utløp.
 4. Utlegg, forsikringsrenter, administrasjonskostnader og erstatning for/refusjon som tilkommer Utleier etter Leieavtalens bestemmelser.
- Utleiers krav blir å redusere med det nettobeløp Utleier oppnår ved salg av leieobjektet, ved utbetaling av forsikring eller ved restitusjon av kjøpsom. Velger Utleier å leie ut leieobjektet på ny skal kravet reduseres med netto leieberegningss grunnlag etter den nye Leieavtalen med fradrag for etableringsgebyr og omkostninger. Øverstiger nettobeløpet Utleiers krav har leier ikke krav på det overskytende beløp. Innbetalt startleie refunderes ikke i noe tilfelle. Lar leieobjektet seg ikke selge eller leie ut innen én måned etter hevings- eller oppsigelsestidspunktet, til tross for markedsføring, settes verdien av utstyret til kroner null. Det samme gjelder om leieobjektet for den tid etter Utleiers skilgje vurdering ikke har noen verdi eller at det ikke er regningsvarende å håndtere det med sikte på salg eller ny utleie.

§ 16. Tilbakelevering

Ved leieperiodens utløp eller opphør av Leieavtalen skal Leietaker for egen regning returnere leieobjektet til Utleier eller den Utleier utpeker. Utstyr som er levert med eller hører til leieobjektet skal følge med ved tilbakeleveringen. Annet utstyr, reklame, dekor el. l. skal fjernes. Utleier kan besørge dette fjernet for Leietakers regning. Om leieobjektet etter Utleiers skilgje vurdering ikke har noen verdi eller at det ikke er regningsvarende å håndtere det med sikte på salg eller ny utleie, så kan Utleier kreve at Leietaker besørger det kastet på forsvarlig og forsikringsmessig måte.

§ 17. Vernetting. Utlevering uten søksmål. Motregningsforbud.

Alle overensstemmelser som måtte oppstå i forbindelse med denne Leieavtale skal avgjøres etter norsk rett og ved Utleiers vernetting. Dersom Leietaker ved leieperiodens utløp eller Leieavtalens opphør ikke frivillig tilbakeleverer leieobjektet vedtas utlevering uten søksmål. Blir leien eller avtale tilleggsbetalt ikke betalt innen 2 uker etter at skriftlig varsel har funnet sted på eller etter forfallsdag, med samtidig underretning om at utlevering vil bli begjært dersom betaling ikke finner sted, kan utlevering av leieobjektet finne sted uten søksmål. Etter at tvangsfullbyrdelse er begjært kan motregning bare erklæres dersom motkrav er erkjent eller det foreligger tvangsgrunnlag for motkravet overfor Utleier, og betingelsene for motregning er til stede. Leietaker plikter å betale alle omkostninger forbundet med utlevering uten søksmål.

§ 18. Overdragelse

Utleier har rett til å overdra og/eller pantsette avtalen og/eller sine rettigheter til en annen finansinstitusjon..

§ 19. Informasjon

Leietaker samtykker ved signatur av denne avtale til at Utleier kan innhente, lagre, registrere opplysninger om Leietakeren. Formålet med behandlingen, som kan skje elektronisk og manuelt, er Utleiers administrasjon og analyse av eksisterende og fremtidige avtaleforhold, samt Utleiers kreditthendring. Det er Utleier som er behandlingsansvarlig etter personopplysningsloven. Leietakeren og den person(er) som undertegner avtalen kan når som helst kontakte Utleier på angitt forretningsadresse for dersom det ønskes å få tilgang til de registrerte opplysninger, slettinger og rettelser eller oppdatering av disse. Leietakeren og den person(er) som undertegner avtalen kan til enhver tid reservere seg mot at informasjon benyttes annet til gjennomføring av kontrakts- og garantiforpliktelser.

§ 20. Avtaleendring mv.

Leietaker har ikke - mot eller uten vederlag - rett til å bli eier av leieobjektet ved leieperiodens utløp eller for øvrig i leieperioden. Det er ingen tilleggssavtaler til denne avtale som er bindende for Utleier, verken vedørende eierforholdet eller annet. Utleier er ikke bundet av evt. avtaler inngått mellom Kunde og Leverandør. Utleier har ensidig rett til å endre avtalens generelle vilkår (§1-§20). Varsling om evt. endringer og ikrafttredelse vil bli meddelt på leieterminalfaktura.

§ 21. Tillegg Software avtale

Leietaker er kjent med at leieavtalen omfatter nærmere angitt programvare (Programmet) og aksepterer i den forbindelse at (a) han er tildelt en ikke-eksklusiv og ikke-overforbar bruksrett til Programmet så lenge leieavtalen løper. (b) Programmet/Isenssen kan kun brukes som anviser av produsent/leverandør av programmet. Det er ikke under noen omstendigheter anledning til å kopiere eller installere på andre steder enn angitt. (c) Programmet omfatter alle rettelser, ny utgaver og kopier av programmet, distribusjonsmedia, manualer m.v., samt leverte operativsystemer, fonter eller annen programvare selv om slike ikke skulle være særskilt angitt i leieavtalen eller annen dokumentasjon (d) Leieavtalen § 10 også gjelder for Programmet, herunder at han ikke vil fremme krav på leiereduksjon, erstatning eller annet som følge av feil, forsikringer, mangler m.v. ved Programmet, leverandørs konkurs, og heller ikke som følge av andre krav som han har eller måtte få mot leverandøren tilknyttet anskaffelsen, eventuelle krav på service, drift, nye programversjoner eller noe annet ataleforhold. Leietaker er forpliktet til for egen regning å inngå, og gjennom hele leieperioden opprettholde egen vedlikeholdsavtale for Programmet med leverandøren som bl.a. sikrer Leietaker rett til nye programversjoner så snart slike foreligger. Ved leieavtalens opphør, herunder som følge av eventuelle heving, skal Leietaker for egen regning og risiko (a) returnere Programmet til Eier eller den eier anviser og (b) sette eventuelle lagrede kopier fra sitt system. Eier, eller den eier anviser, kan velge å gi Leietaker nærmere anvisninger i denne forbindelse. Eier har ikke risiko eller ansvar for tiltak av noe slag i forhold til Leietakers egne data, programmer m.v. som måtte ligge inne i Programmet eller tilknyttet maskinprodukt ved tilbakeleveringen, uansett om Leietaker har rett til slik lagring eller ei.

Side 2 av 2 - Kontraktsnr.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 13.12.2019
- Fleischer, Martin (22.01.1973), 13.12.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEVERANSEGODKJENNELSE**Leier**

Frogner Kino Eiendom AS

Leverandører

Dialog eXe AS, Fletcher Grant Antiques, Dokken Atelier og Kunstsmie, Kino & AV Teknikk AS, Hellstrøm Flygel og Piano AS, Total Sikkerhet AS, Leo HG AS og diverse småutlegg av Martin Fleischer (Apple produkter fra Eplehuset, 1 stk pc og annet teknisk utstyr).

Investeringsbeløp eks mva:**2 231 183****Leieavtalenummer**

201995-01

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS viser til mottatt faktura(er) i henhold til ovennevnte leieavtale og leverandør(er). Vi ber om bekreftelse på følgende før kontrakten kan startes:

- A. Avtale om leiefinansiering ble inngått før gjenstanden(e) ble overlevert.
- B. Utstyret er i henhold til leieavtalen hva gjelder tekniske, kvalitetsmessige og kapasitetsmessige spesifikasjoner.
- C. Leier er kjent med at leieavtalen samt eiendomsretten til utstyret blir overdratt til annet finansieringsselskap i henhold til leieavtalen.
- D. I henhold til ovennevnte er Leier inneforstått med at leien nå begynner å løpe med umiddelbar virkning, i henhold til oppstartsdato på leieavtalen, med mindre annet er skriftlig avtalt.

Leveransegodkjennelsen signeres elektronisk iht. firmaattest

Dokumentet er signert digitalt av:

- Heyerdahl, Tove (12.09.1972), 13.12.2019
- Fleischer, Martin (22.01.1973), 13.12.2019

Forseglet av



Posten Norge

140819 Rammeavtale 201995 Frogner Kino Eiendom AS (Fleischer Finans)

Dette dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Vardøen, Jan, signert 15.08.2019 med Signicat Sign BANKID_MOBILE
- Fleischer, Martin, signert 14.08.2019 med BankID



Dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signeringen
- Originaldokumentet med signaturdetaljer på hver side
- Digitalt integrerte signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med en signaturtjeneste fra Posten Norge AS. Posten garanterer dermed for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturen er gyldig

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

Frogner Kino Eiendom AS
Blylagveien 89
1459 NESODDEN

Att: Tove Kampestuen Heyerdahl og Jan Vardøen

Oslo, onsdag 14. august 2019

Rammeavtale fra Fleischer Finans

- Vedlagt følger som avtalt rammeavtalen mellom Frogner Kino Eiendom AS og Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS.
 - **Frogner Kino Eiendom AS godkjenner og aksepterer følgende:**
 - Rammeavtalens forside (s. 1)
 - Rammeavtalens vilkår (s. 2)
- **Avtalen må signeres av person(er) med signaturrett eller prokura i henhold til firmaattest, alternativt etter fullmakt.**

Avtalen / dokumentene signeres elektronisk av partene.

Med vennlig hilsen
for Fleischer Finans

Martin Fleischer
Salgs / - Markedssjef
Telefon direkte: 23 33 85 00
Mobil: 982 358 20
E.mail: martin.fleischer@fleischerfinans.no

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vardøen, Jan, 15.08.2019
- Fleischer, Martin, 14.08.2019

Forseglet av



Posten Norge

Forsikring

Alt utstyr finansiert gjennom Fleischer Finans skal være forsikret. Leier har to valg hva gjelder forsikring av leaset utstyr:

1) Forsikring tegnet av Fleischer Finans på vegne av Leier:

Stasjonært utstyr er forsikret i Norden, mens bærbart er globalt forsikret. Forsikringen gjelder for plutselig og uforutsette fysiske skader på eller tap av forsikret eiendom, samt tyveri. Forsikringen til Fleischer Finans knyttet opp til anskaffelsesbeløpet på utstyret under leasingavtalen. Forsikring er nødvendig fordi det kan oppstå skader/tyveri/brann og annet på IT utstyret. Da det er Fleischer Finans som har eiendomsretten til utstyret, men full bruksrett er hos leietaker, og da må utstyret forsikres for at den reelle eiendomsretten skal ivaretas gjennom leieperioden. Forsikring gjennom Fleischer Finans forenkler håndteringen for leier med hensyn til dekning av skadeoppgjør.

For spørsmål om egenandeler, dekning og oppgjør på skader, ta kontakt med:
Fleischer Finans Kundesenter Forsikring c/o Ikano Bank AB (publ), Norway Branch, tlf. 66 85 86 60
eller e-mail: leasing2@ikano.no.

2) Forsikring tegnet av Leier med 3.parts interesse for leaset utstyr:

Leier kan selv velge å tegne forsikring på utstyret som omfattes av denne leasingkontrakten. Leier må fremskaffe en forsikringsattest hvor det fremkommer at Leier har tegnet forsikring som også omfatter leiet utstyr (med 3.parts interesse). Kopi av forsikringsattest hvor dette tydelig kommer frem må da vedlegges ved retur av signert leieavtale.

Dersom kopi av forsikringsattest ikke kan fremlegges ved retur av avtale, forbeholder Eier seg retten til å tegne forsikringer på vegne av Leier og debitere Leier for dette.

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS, Hoffsvæien 15,
0275 Oslo, org.nr: 931 132 229, www.holstfleischer.com

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vardøen, Jan, 15.08.2019
- Fleischer, Martin, 14.08.2019

Forseglet av



Posten Norge

Rammeavtale Fleischer Finans			Nr: 201995
Leier	Navn		Foretaksnummer
	Frogner Kino Eiendom AS		985893896
	Postadresse		Telefon
	Blylagveien 89, 1459 NESODDEN		48 30 06 00
	Annen fakturaadresse: EHF: 985893896		
	Gateadresse		Kontaktperson
Frognerveien 30B, 0263 OSLO		Tove Kampestuen Heyerdahl / Jan Vardøen	
Utleier	Navn		Foretaksnummer
	Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS		931 132 229
	Postadresse		Telefon
	Hoffsveien 15, 0275 Oslo		23 33 85 00
Gateadresse		Kontaktperson	
Hoffsveien 15		Martin Fleischer	
Kontraktperiode for leieavtale	Primærperiode, måneder 60	Antall terminer 20	Periode 2019 - 2024
Kredittramme/ renteparameter/ opphandlingsperiode	Kredittramme eks. mva. kr 2 500 000	Renteparameter Nibor 3 mnd	Opphandlingsperiode under rammeavtalen er: 13.08.19 - 12.02.20
Leieobjekt	Spesifikasjon Lyd og annet teknisk: 350.000,-, lerret og konstruksjon: 455.00,-, projektor: 860.000,- Stoler 250 000,-, kasseapparat (DX) 120.000,-, tilhørende skjermer/ promoskjerm foajéen og PC 35 000,- og Bar/Kjøkken (vaskemaskin og kjøle-muligheter i selve kafe og lager) 80 000,-. Alle beløp er estimater.		
Forsikring	☐ Forsikring tegnes av Eier. Forsikring utgjør 0,20% av investert beløp pr mnd. ☒ Forsikring tegnes av Leier iht. § 13. Kopi av forsikringsattest hvor forsikring er tegnet i 3.parts interesse må vedlegges.		
Vedlegg (sikkerhet etc)	Betingelser til leieavtale er vedlagt og Leier erklærer med sin underskrift å ha gjort seg kjent med og aksepterer alle betingelser i denne avtale. Avtale om selvskyldnerkausjon stor kr. 2 500 000,- fra Dilligaf Holding AS (988913219). Kausjonen etableres som sikkerhet for ethvert nåværende og fremtidig mellomværende.		
Spesielle betingelser	Månedsløen utgjør 2,058% av investert beløp, eksklusive mva. og evt forsikring, basert på 60 måneders leieavtale, forskuddsvis kvartalsvis fakturering. Avtalen er basert på dagens rentenivå. Etableringsavgift pr leieavtale under denne rammeavtalen er kroner 2,500,- eks mva og tilkommer på første leiefaktura. Ovennevnte kontaktperson, gis med dette fullmakt til å attestere fakturaer og øvrige dokumenter, tilhørende denne rammeavtalen. Side 1 av 2 – Kontraktsnr.		
Transport	Denne avtale gjelder leie av utstyr som angitt ovenfor. Eier kjøper utstyr fra leverandøren og leier det ut på de vilkår som følge av denne avtale samt standard betingelser (se avtalens bakside), hvilke leier herved bekrefter at han har tatt del i. Eier overdrar herved sine gjenstander og rettigheter etter denne kontrakt umiddelbart etter undertegning til Ikano Bank AB (publ), Norway Branch. Leier har ved underskrift av denne avtale gjort seg kjent med denne overdragelsen.		

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS, Hoffsveien 15,
0275 Oslo, org.nr: 931 132 229, www.holstfleischer.com

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vardøen, Jan, 15.08.2019
- Fleischer, Martin, 14.08.2019

Forseglet av



Posten Norge

GENERELLE VILKÅR LEASINGAVTALE nr. 201995

§ 1. Anvendelsesområde

Disse betingelser får anvendelse på foranstående Leieavtale.

§ 2. Eiendomsrett

Leieobjektet, herunder deler som sammenfoyes med eller erstatter deler av leieobjektet, er Utleiers eiendom. Utleier har rett til å få dette tinglyst eller på annen måte offentlig registrert. Utleier kan også merke leieobjektet på en måte som angir eiendomsforholdet. Leietaker kan ikke selge, pantsette, fremleie, låne bort eller på annen måte disponere rettslig over leieobjektet uten samtykke fra Utleier. Leieobjektet må ikke bearbeides, sammenfoyes eller sammenblandes med egen eller annens eiendom eller forøvrig anbringes på en måte, f.eks. sammen med tilsvarende gjenstander beregnet for salg, som gjør at Utleiers eiendomsrett kan gå tapt. Utleier eller den han måtte utpeke har rett til å inspisere leieobjektet der det definerer seg.

§ 3. Bruksrett og plassering av leieobjektet

Leietaker har bruksrett til leieobjektet i leieperioden. Bruksretten kan ikke overdras. Leieobjektet skal finnes seg på det oppgitte brukstøt, og kan ikke flyttes uten Utleiers skriftlige samtykke. Typebetegnelser, fabrikkasjonsnummer o.l. som tjener til identifikasjon av leieobjektet må ikke fjernes.

§ 4. Leieavtalens varighet

Leieperiodens startdato er første dag i måneden etter at Utleier har foretatt betaling for leieobjektet til Leverandør (Betalingsdato). I tillegg betales det daglegje for perioden fra Betalingsdato til startdato, ref. § 6. Leietaker kan si opp avtalen med 1 måneds skriftlig varsel, hvoretter leieobjektet må leveres tilbake som bestemt i § 16 og oppgjør foretas som bestemt i § 15. Leietaker har etter utløp av leieperioden rett til å fortsette leieforholdet og Leieavtalens anses automatisk forlenget med 12 mnd. på gjeldende vilkår dersom ingen av partene skriftlig har sagt den opp for 1 måned før utløp av leieperioden. Retten til forlengelse gjelder uansett ikke dersom det foreligger gjennkjøpsavtale eller - garanti mellom Utleier og Leverandør eller annen.

§ 5. Omkostninger og utgifter

Med mindre annet er avtalt skal utgifter knyttet til levering, montering, forsikringer, drift, vedlikehold, tilbakelevering og/eller innhenting av leieobjektet betales i tillegg til leien. Det samme gjelder eventuelle bøter, gebyrer eller forelegg som måtte bli ilagt. Utlegg som er betalt av Utleier og ikke dekkes av leien betales ved påkrav.

§ 6. Betalingsbetingelser, forsikringsrenter mv.

Leien forfaller forskuddsvis. Eventuelt engangsbeløp (startleie) betales kontant, senest ved levering av leieobjektet. Evt. startleie refunderes ikke, heller ikke ved fortidig opphør av avtalen, da leieren allerede har fått godskrevet denne i form av lavere ordinært leiebeløp. For tiden fra Betalingsdato til den siste dagen i betalingsmåneden beregnes en daglegje som utgjør 1/30-del av månedsleien og som utfattures sammen med den første ordinære leie. For evt. delutbetalinger som Utleier gjør påloper for det uttattures forholdsmedsig daglegje. Denne leie kommer i tillegg til avtalt leiebeløp og leieperiode. Første ordinære leie, pluss eventuelt daglegje i betalingsmåneden, forfaller til betaling 10 dager etter leieperiodens startdato, ref. § 4. Betalinger skal være mottatt eller disponible på Utleiers konto på forfallsdag. Ved forskinket betaling påloper forsikringsrenten med 2 % pr. måned til betaling finner sted. Ved forsinkelse over én måned beregnes renter rente. Purregebyrer og evt. inkassosalær kommer i tillegg. Utleier kan legge etableringsgebyr, termingebyr, purregebyr, oppsigelsesgebyr og omkalkuleringsgebyr o.l. iht. sitt i enhver tid gjeldende prislste. Utleier kan endre forsikringsrenten og de nevnte gebyrene. Ansvar for riktig beregning av mva påhvilr Leietaker. Alle betalingsomkostninger og all etterberegning av avgift med tillegg av eventuelle straffegebyr og renter, viderebelastes Leietaker. Ved evt. valutomveksling så skjer dette iht. Utleiers rutiner for dette. Angitt leiebeløp kan endres og fastsettes endelig av Utleier når alle utbetalinger til Leverandør er m. foretatt. Øresavrunding skjer iht. Utleiers rutiner for dette.

§ 7. Regulering av leien mv.

Utleier har rett til å kreve leien justert med én ukas skriftlig varsel. Kortere frist kan benyttes ved irregulære forhold i rentemarkedet. Leien kan bl.a., men ikke begrenset til, endres ved endringer i rentenivået for Utleiers innlån, vesentlig endret bruk eller slitasje av leieobjektet, dersom det skjer endringer i skatter og avgifter eller andre forhold som måtte bli pålagt av myndighetene med virkning for denne kontrakt, om Leietaker gjentatte ganger purres i forbindelse med betalingsforsinkelse eller annet mislighold, eller hvor, iht. Utleiers skriftlige vurdering, (i) Leietakers økonomiske stilling har blitt forverret eller (ii) det ellers foreligger forhold som tilsier at kreditrisikoen har økt. Om det uttrykkelig er avtalt fastleie så gjelder ovennnte tilsvarende, med unntak av den generelle adgang til endring som følge av alm. svingninger i rentemarkedet. Ved oppsigelse eller heving av slik fastleieavtale er Leietaker ansvarlig for øverkurs, men har ikke krav på evt. rentegjensatt.

§ 8. Levering av leieobjektet til leieren (risiko), undersøkelsesplikt

Leietaker har risikoen for leieobjektets hendelige undergang eller beskadigelse fra det øyeblikk det er levert av Leverandøren og til det er behørig tilbakelevert, jfr. § 16. Ved levering av leieobjektet skal Leietaker straks undersøke dette på forsvarlig måte med henblikk på reklamasjon, og i tilfelle konstaterer av feil eller mangler umiddelbart skriftlig reklamere overfor Leverandøren. Utleier skal i tillegg også varsles skriftlig om feil eller mangler. Leietaker bekrefter gjennom egen signert Leveransedokumentasjon at leieobjektet er undersøkt og funnet i overensstemmelse med de avtalte spesifikasjoner. Om slik godkjennelse ikke foreligger innen 1 måned etter levering, så kan Utleier heve avtalen. Det samme gjelder hvor øvrige forutsetninger som Utleier har stilt for avtalen ikke er oppfylt innen samme frist. Unnlater Leietaker å hente eller motta leieobjektet har Utleier krav på erstatning for de tap dette måtte medføre.

§ 9. Feil og mangler mv.

Leieobjektet er kjøpt inn av Utleier etter Leietakers ønsker, behov og spesifikasjoner. Leietaker har valgt leieobjektet og godkjent Leverandøren, leveringsbetingelser og andre vilkår for anskaffelsen som har betydning for Leietakers rettstilling. Utleier skal varsles om, men har intet ansvar overfor Leietaker for tap som følger av forskinket eller manglende levering, faktiske eller rettslige mangler ved leieobjektet eller annet mislighold fra Leverandørens side. Fremsettes reklamasjon etter at Leveransedokumentasjonen er underrettet plikter Leietaker således likefullt å betale løpende leie til Utleier. Alle utbetalinger fra Leverandøren i form av prisavslag og/eller erstatning tilkommer Utleier som avregner dette forholdsmedsig i leien etter at beløpet er mottatt. Leietaker kan ikke kreve godtgjørelse eller reduksjon utover dette. Heves kjøpsavtalen mellom Utleier og Leverandør tilfaller hevingsoppjøret Utleier og Leieavtalen gjøres opp iht. § 15. Leietaker bærer alle kostnader forbundet med å gjøre evt. krav gjeldende mot Leverandøren. Utleier står heller ikke ansvarlig for Leverandørens eller andres oppfyllelse av evt. tjenester tilknyttet avtalen, bl.a. service, support og bredbånd, selv om slike tjenester er inkludert i leien og/eller selv om Utleier har forhåndsbetalt for tjenestene for hele eller deler av leieperioden. Løpende leie betales således uavhengig av evt. svikt i slike leveranser, bl.a. ved telensteverandørens evt. konkurs.

§ 10. Bruk og vedlikehold av leieobjektet

Leietaker skal utvise vanlig forsiktighet og ellers følge de anvisninger som måtte være utarbeidet for bruk av leieobjektet eller for opprettholdelse av forsikringsdekningen. Leietaker skal videre sørge for at leieobjektet holdes forsvarlig vedlike og er ansvarlig for at alle offentlige og private forskrifter og tillatelser som gjelder for bruk av leieobjektet er innhentet og overholdes. Leieobjektet skal kun benyttes til vanlig drift med mindre særavtale er truffet. Leietaker er som bruker ansvarlig for og må dekke alle utgifter forbundet med bruk og vedlikehold av leieobjektet. Leietaker må sørge for regelmessig service på leieobjektet ved å tegne og opprettholde servicekontrakt med Leverandøren. Utleier er ikke part i slike avtaler. Leietaker skal følge opp Leverandørens garanti- og serviceforpliktelser og må foreta de handlinger som er nødvendige for å opprettholde disse.

§ 11. Forsikringer

Utleier tegner en allrisk forsikring og premien faktureres separat forskuddsvis og kommer i tillegg til leiebeløpet i samsvar med de vilkår som gjelder og som Leietaker blir informert om ved egen informasjon når han mottar sitt signerte eksemplar av avtalen. Det vises spesielt til vilkårenes regler for egenandel (denne bæres av Leietaker) og ansvarsbegrensninger. Skal Leietaker tegne egne forsikringer skal disse omfatte Utleiers interesse. Leietaker skal da uten opphold sørge for at Utleier får kopi av forsikringsavtale der Utleier er begunstiget. Så lenge denne Leieavtale loper - også hvis den forlenges utover leieperioden - skal forsikringer holde Utleier skadesløs, herunder forsikring mot plutselig uforutsett skade inngående brann og naturskade og tilgjengelig forsikring mot krav nummer 1 i Produktansvarloven, Forurensningsloven eller andre bestemmelser som pålegger Utleier ansvar i egenkap av eier. Utleier kan i tillegg kreve at Leietaker tegner avbruddsforsikring. Ved skade skal egenandel bæres av Leietaker. Leietaker er - uansett hvem som tegner forsikring - ansvarlig for skade eller tap som forsikringen ikke dekker, herunder transportforsikring mv.

§ 12. Tap og skade på leieobjektet

Leietaker er ansvarlig for tap av ellers skade på leieobjektet som har oppstått mens leieobjektet er i hans

varetekt og/eller han har risikoen for leieobjektet. Som skade regnes også unormal slitasje. Leietaker skal umiddelbart underrette Utleier om tap eller skader. Dersom partene ikke blir enige om hva Leietaker skal betale foretas oppgjør som beskrevet i § 15. Tap og skader som forhindrer Leietaker i å benytte leieobjektet som forutsatt fritr ikke Leietaker for betaling av leie. Utleier påtar seg intet ansvar for driftstap, tap av fortjeneste o.l. i denne forbindelse. Hvis Utleier finner at gjenstanden kan repareres skal Leietaker straks sørge for å utbedre skaden. Beløp som Utleier har mottatt fra forsikringselskap eller andre til dekning av slike skader vil Utleier utbetale direkte til den som har reparert skaden. Hvis Utleier finner at leieobjektet ikke kan repareres, eller hvis leieobjektet er gått tapt ved brann eller på annen måte, faller Leieavtalen bort. Det skal i så fall foretas oppgjør etter § 15.

§ 13. Skade på tredjemann

Leietaker har ansvar for enhver skade forårsaket av leieobjektet. Rettes det krav mot Utleier for slik skade, eller for brudd på offentlige og/eller private forskrifter og tillatelser, plikter Leietaker å holde Utleier skadesløs. Ved skade overfor tredjemann skal Leietaker skriftlig varsle Utleier og bidra til sakens opplysning.

§ 14. Fortidig opphør. Mislighold.

Utleier kan med øyeblikkelig virkning heve Leieavtalen, bringe sitt tilgodehavende til forfall og hente leieobjektet der det befinner seg dersom noen av flg. forhold inntreffer:

1. Leietaker misligholder sine forpliktelser etter Leieavtalen eller på annen måte i forhold til Utleier, herunder ikke betaler de beløp han skal til fastsatt tid,
2. Leietaker er innehaver av enkeltmannsforetak og avgår ved døden,
3. Leietaker innstiller sine betalinger, søker gjeldsforhandlinger, tas under konkursbehandling eller utsettes for tvangsfullbyrdelse, eller Leietakers formuesforhold svekkes i vesentlig grad,
4. Leietaker får inndratt eller ikke får fornyet konsesjon/tillatelse som er nødvendig for lovlig drift av hans virksomhet,
5. Leietaker misbruker sin råderett over leieobjektet,
6. det forøvrig inntreffer vesentlige endringer av eier-, drifts-, eller personalmessig karakter hos Leietaker som er av betydning for Leieavtalen, eller om Leietaker flytter eller tar opphold i utlandet,
7. Leietaker har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om spørsmål som har hatt betydning for innvilligelse av Leieavtalen,
8. det ut fra Leietakers handlinger eller svikt i Leietakers betalingsvne eller øvrige forhold er rimelig klart for Utleier at Leietakers betalingsforpliktelser vil bli misligholdt, eller Leietaker tilkjennegir at han ikke vil betale iht. avtalen,
9. eventuell sikkerhet som er stillet for Leietakers forpliktelser overfor Utleier reduseres vesentlig i verdi,

10. hevingsgrunn for øvrig og etter Utleiers skriftlige vurdering foreligger iht. alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper.

§ 15. Oppgjør

Hvis Leieavtalen heves eller sies opp av Leietaker eller Utleier, eller Leieavtalen faller bort av andre grunner, er Leietaker forpliktet til å betale til Utleier summen av flg. poster:

1. Alle forfalte ubetalte leieteiminert.
 2. Alle ikke-forfalte leieteiminert for den gjenstående del av leieperioden.
 3. Erstatning for utstedte tap Utleier måtte lide som følge av at Leieavtalen avbrytes for leieperiodens utløp.
 4. Utlegg, forsikringsrenter, administrasjonskostnader og erstatning for/refusjon som tilkommer Utleier etter Leieavtalens bestemmelser.
- Utleiers krav blir å redusere med det nettobeløp Utleier oppnår ved salg av leieobjektet, ved utbetaling av forsikring eller ved restitusjon av kjøpsom. Velger Utleier å leie ut leieobjektet på ny skal kravet reduseres med netto leieberegningsgrunnlag etter den nye Leieavtalen med fradrag for etableringsgebyr og omkostninger. Øverstiger nettobeløpet Utleiers krav har leier ikke krav på det overskytende beløp. Innbetalt startleie refunderes ikke i noe tilfelle. Lar leieobjektet seg ikke selge eller leie ut innen én måned etter hevings- eller oppsigelsestidspunktet, til tross for markedsføring, settes verdien av utstyret til kroner null. Det samme gjelder om leieobjektet for den tid etter Utleiers skriftlige vurdering ikke har noen verdi eller at det ikke er regningsavvarende å håndtere det med sikte på salg eller ny utleie, så kan Utleier kreve at

§ 16. Tilbakelevering

Ved leieperiodens utløp eller opphør av Leieavtalen skal Leietaker for egen regning returnere leieobjektet til Utleier eller den Utleier utpeker. Utskr som er levert med eller hører til leieobjektet skal følge med ved tilbakeleveringen. Annet utstyr, reklame, dekor e.l. skal fjernes. Utleier kan besone dette fjernes fra Leietakers regning. Om leieobjektet etter Utleiers skriftlige vurdering ikke har noen verdi eller at det ikke er regningsavvarende å håndtere det med sikte på salg eller ny utleie, så kan Utleier kreve at Leietaker besoner det kastet på forsvarlig og forsikringsmessig måte.

§ 17. Verneting. Utlevering uten søksmål. Motregningsforbud.

Alle uoverensstemmelser som måtte oppstå i forbindelse med denne Leieavtale skal avjøres etter norsk rett og ved Utleiers vernetting. Dersom Leietaker ved leieperiodens utløp eller Leieavtalens opphør ikke frivillig tilbakelever leieobjektet vedtas utlevering uten søksmål. Blir leien eller avtalte tilleggstelsler ikke betalt innen 2 uker etter at skriftlig varsel har funnet sted på eller etter forfallsdag, med samtidig underretning om at utlevering vil bli begjært dersom betaling ikke finner sted, kan utlevering av leieobjektet finne sted uten søksmål. Etter at tvangsfullbyrdelse er begjært kan motregning bare erklæres dersom motkravet er erkjent eller det foreligger tvangsgrunnlag for motkravet overfor Utleier, og betingelsene for motregning er til stede. Leietaker plikter å betale alle omkostninger forbundet med utlevering uten søksmål.

§ 18. Overdragelse

Utleier har rett til å overdra og/eller pantsette avtalen og/eller sine rettigheter til en annen finansinstitusjon.

§ 19. Informasjon

Leietaker samtykker ved signatur av denne avtale til at Utleier kan innhente, lagre, registrere opplysninger om Leietakeren. Formålet med behandlingen, som kan skje elektronisk og manuelt, er Utleiers administrasjon og analyse av eksisterende og fremtidige avtaleforhold, samt Utleiers kredittvurdering. Det er Utleier som er behandlingsansvarlig etter personopplysningsloven. Leietakeren og den person(er) som undertegner avtalen kan når som helst kontakte Utleier på angitt forretningsadresse for dersom det ønskes å få tilgang til de registrerte opplysninger, sletninger og rettelser eller oppdatering av disse. Leietakeren og den person(er) som undertegner avtalen kan til enhver tid reservere seg mot at informasjon benyttes annet til gjennomføring av kontrakts- og garantiforpliktelser.

§ 20. Avtaleendring mv.

Leietaker har ikke - mot eller uten vederlag - rett til å bli eier av leieobjektet ved leieperiodens utløp eller for øvrig i leieperioden. Det er ingen tilleggssavtaler til denne avtale som er bindende for Utleier, verken vedrørende eierforholdet eller annet. Utleier er ikke bundet av evt. avtaler inngått mellom Kunde og Leverandør. Utleier har ensidig rett til å endre avtalens generelle vilkår (§§ 1-20). Varsling om evt. endringer og ikrafttredelse vil bli meddelt på leieterminfaktura.

§ 21. Tillegg: Software avtale

Leietaker er kjent med at leieavtalen omfatter nærmere angitt programvare (Programmet) og aksepterer i den forbindelse at (a) han er tildelt en ikke-eksklusiv og ikke-overforbar bruksrett til Programmet så lenge leieavtalen loper. (b) Programmet/lisensen kan kun brukes som anvist av produsent/leverandør av programmet. Det er ikke under noen omstendigheter anledning til å kopiere eller installere på andre steder enn angitt. (c) Programmet omfatter alle rettelser, nye utgaver og kopier av programmet, distribusjonsmedia, manualer m.v., samt leverte operativsystemer, fonter eller annen programvare selv om slike ikke skulle være særskilt angitt i leieavtalen eller annen dokumentasjon (d) Leieavtalens § 10 også gjelder for Programmet, herunder at han ikke vil fremme krav på leiereduksjon, erstatning eller annet som følge av feil, forsinkelser, mangler m.v. ved Programmet, leverandørens konkurs, og heller ikke som følge av andre krav som han har eller måtte få mot leverandøren tilknyttet anskaffelsen, eventuelle krav på service, drift, nye programversjoner eller noe annet avtaleforhold. Leietaker er forpliktet til for egen regning å inngå, og gjennom hele leieperioden opprettholde egen vedlikeholdsavtale for Programmet med leverandøren som bl.a. sikrer Leietaker rett til nye programversjoner så snart slike foreligger. Ved forsevnlige opphør, herunder som følge av eventuelle hevings, skal Leietaker for egen regning og risiko (a) returnere Programmet til Eier eller den eier anviser og (b) slette eventuelle lagrede kopier fra sitt system. Eier, eller den eier anviser, kan velge å gi Leietaker nærmere anvisninger i denne forbindelse. Eier har ikke risiko eller ansvar for tiltak av noe slag i forhold til Leietakers egne data, programmer m.v. som måtte ligge inne i Programmet eller tilknyttet maskinprodukt ved tilbakeleveringen, uansett om Leietaker har rett til slik lagring eller ei.

- Vardøen, Jan, 15.08.2019
- Fleischer, Martin, 14.08.2019



KAUSJONIST	HOVEDDEBITOR
Org. nr.: 988913219	Org. nr.: 985893896
Navn: DILLIGAF HOLDING AS Thorvald Meyers Gate 36 C 0555 Oslo	Navn: FROGNER KINO EIENDOM AS Frognerveien 30b 0263 Oslo

INFORMASJON RUNDT DERES KAUSJON FOR LEASINGAVTALE MED:
FROGNER KINO EIENDOM AS, org.nr. 985893896 De har sagt Dem villig til å stille som Kausjonist for ovennevnte engasjement med Ikano Bank AB (publ), Norway Branch. Ikano Bank AB (publ), Norway Branch vil med dette gi Dem slike forhåndsopplysninger som man i henhold til Finansavtalelovens § 59 er forpliktet til å gi før Kausjonsavtalen inngås: a. Når De stiller Dem som Kausjonist for en annen Leasingavtale kan Ikano Bank AB (publ), Norway Branch kreve betaling av Dem dersom hoveddebitor ikke selv betaler som han skal i henhold til Leasingavtalen. De gjøres oppmerksom på at det knytter seg en risiko til å stille seg som Kausjonist. Situasjonen kan således bli slik at De for å dekke hoveddebitors gjeld selv må betale Ikano Bank AB (publ), Norway Branch. b. Deres kausjon skal omfatte den Leasingavtale som er nevnt i overskriften. Ikano Bank AB (publ), Norway Branch standard Leasingavtale vedlegges som bilag 1. Kopi av den endelige Leasingavtale vil bli oversendt Dem etter at den foreligger i signert stand. Kontantprisen for den gjenstand Ikano Bank AB (publ), Norway Branch skal leie ut er kr. 2.500.000,00 + mva c. Opplysninger om kausjonskravets størrelse, om det tidsrom kausjonsansvaret skal gjelde, og om at De i tillegg skal ha ansvar for renter og kostnader ved hoveddebitors mislighold fremgår av bilag 2; Kausjonsavtale i utfylt stand. d. Verken hoveddebitor eller en tredjeperson har stilt eller forutsettes å stille pant eller annen sikkerhet for Ikano Bank AB (publ), Norway Branch's fordring mot hoveddebitor. e. Det er ikke forutsatt tegnet gjeldsforsikring for hoveddebitors gjeld til Ikano Bank AB (publ), Norway Branch. f. Det foreligger ikke pant eller annen sikkerhet som Ikano Bank AB (publ), Norway Branch i forhold til Kausjonisten skal utnytte før kausjonsansvaret. g. Kausjonen omfatter ikke eldre gjeld. h. Det foreligger ikke andre forhold som De som Kausjonist i samsvar med redelighet og god tro har krav på å bli opplyst om. Ikano Bank AB (publ), Norway Branch aksepterer kun kausjoner fra Kausjonister som inngår kausjonsavtale som et ledd i Kausjonistens næringsvirksomhet. Ved å signere på kausjonsavtalen bekrefter Kausjonisten at vedkommende ikke er forbruker, jf. finansavtaleloven § 57 (3). Som forbruker menes fysisk person når kausjonens formål ikke hovedsakelig er knyttet til Kausjonistens næringsvirksomhet. Dette betyr blant annet at Kausjonisten ikke kan gjøre gjeldende angrepet etter angreppetloven. Vi oppfordrer Dem til å lese nøye gjennom bilag 1 og 2, og ringe oss dersom De har spørsmål. Vi ber Dem samtidig om å returnere vedlagte Kausjonsavtale, bilag 2, til oss i datert og undertegnet stand innen en uke fra dagens dato.

LEASINGOBJEKT/HOVEDFORHOLD
Produktbenevnelse, antall, type/modell, og serienummer Lyd og annet teknisk: 350.000,- Lerret og konstruksjon: 455.00,- Projektor: 860.000,- Stoler 250 000,- Kasseapparat (DX) 120.000,- Tilhørende skjermer/ promoskjerm foajéen og PC 35 000,- Bar/Kjøkken (vaskemaskin og kjøle-muligheter i selve kafe og lager) 80 000,- Totalt ca 2,3 mill. Søker om ramme på 3 mill.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vardøen, Jan, 15.08.2019
- Fleischer, Martin, 14.08.2019

Forseglet av



Posten Norge

VEDRØRENDE KAUSJONSFORHOLDET	
Kausjonisten stiller herved kausjon for de forpliktelser som Hoveddebitor har eller måtte få til Ikano Bank AB (publ), Norway Branch, nedenfor benevnt Kreditor, iht. Leasingavtale vedr. leasing av Hovedforholdet.	
KAUSJONSVILKÅR	
Kausjonsperiode i antall mnd	: 60
Kausjonsbeløp	: 2.500.000,00 + mva
I tillegg til kausjonsbeløpet har Kausjonisten ansvar for renter og omkostninger ved Hoveddebitors mislighold, samt for misligholdskostnader ved Kausjonisten eget mislighold.	
1. Ansvar etter denne kausjonsavtalen består til Hoveddebitor har innfridd sine forpliktelser etter Hovedforholdet. Dette gjelder også hvor kausjonsbeløpet er lavere enn beløpet Hovedforholdet utgjør. Ansvarer er etter denne kausjonsavtalen er da å anse som en begrenset helgaranti. 2. Dersom flere stiller kausjon eller realkausjon for Hoveddebitors forpliktelser kan Kreditor kreve hver av (real)Kausjonistene for hele de(n) misligholdte forpliktelsen(e) innenfor (real)kausjonens ramme. 3. Ved delvis dekning avgjør Kreditor hvilke deler av kravet inklusive renter og omkostninger som skal dekkes først. 4. Et forbehold fra Kausjonistens side som ikke er tatt inn i Kausjonsavtalen kan ikke gjøres gjeldende overfor Kreditor med mindre Kausjonisten godtgjør at forbeholdet er uttrykkelig akseptert av Kreditor. 5. Fornyerelser av rullerende rammekreditter regnes ikke som betalingsutsettelse etter Finansavtalelovens § 63, og Kausjonisten vil ikke motta særskilt varsel fra Kreditor. 6. Kausjonisten bekrefter å ha mottatt et eksemplar av denne Kausjonsavtalen og har ellers gjort seg kjent med Hovedforholdet/ Leasingavtalen, herunder bestemmelsene om bruk/vedlikehold og tap/skade på leasingobjektet. 7. Kausjonistens ansvar er et selvskyldnersansvar. 8. Kausjonens eksistens er uavhengig av om Sikkerheten blir stillet eller senere bortfaller uansett årsak. Kreditor har ikke varslingsplikt om noe forhold vedrørende Sikkerheten, herunder heller ikke dersom Kreditor velger å frigi Sikkerheten. 9. Kausjonen forfaller til betaling straks Hoveddebitors forpliktelser etter Hovedforholdet er misligholdt. 10. Kausjonsansvaret består fullt ut og uten tidsbegrensning inntil Hoveddebitor har innfridd alle sine forpliktelser og gjelder også eventuelle endringer, fornyelser eller forlengelser av Hovedforholdet. Begrensningen i ansvarstiden etter Finansavtalelovens § 67 fjerde ledd gjelder ikke. Kausjonsansvaret omfatter også 2 % forsinkelsesrenter pr. måned, gebyrer og alle andre omkostninger som springer ut av Hovedforholdet. 11. Kreditor skal varsle Kausjonisten om mislighold fra Hoveddebitor senest ett år etter at misligholdet inntraff på den måte Kreditor finner hensiktsmessig. Utover dette har Kreditor ikke varslingsplikt om noe forhold vedrørende utviklingen av eller endringer i Hovedforholdet. Manglende varsel medfører ikke under noen omstendighet at kausjonsansvaret anses redusert som om Hovedforholdet var betjent i henhold til Hoveddebitors avtale(r) med Kreditor. 12. Alle uoverensstemmelser som måtte oppstå i forbindelse med denne Kausjonsavtale skal avgjøres etter norsk rett og ved Oslo tingrett, som herved vedtas av Kausjonisten.	
UNDERSKRIFT	
Undertegnede stiller seg herved som Kausjonist for Hoveddebitors forpliktelser overfor Kreditor innenfor de rammer og betingelser som fremgår ovenfor.	
Ved å signere på kausjonsavtalen aksepterer Kausjonisten at vedkommende ikke er forbruker, jf. finansavtaleloven § 57 (3). Som forbruker menes fysisk person når kausjonens formål ikke hovedsakelig er knyttet til Kausjonistens næringsvirksomhet. Det vil si at kausjonen er inngått hovedsakelig som et ledd i Kausjonistens næringsvirksomhet.	
Sted: X	Dato: X
X _____ Kausjonistens underskrift (Husk kopi av godkjent legitimasjon)	X _____ Navn i BLOKKBOKSTAVER

Vedlegg: Bilag 1: Standard Leasingavtale
Bilag 2: Kausjonsavtale i utfyllt stand

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vardøen, Jan, 15.08.2019
- Fleischer, Martin, 14.08.2019

Forseglet av



Posten Norge

LEGITIMASJONSKONTROLL FOR KAUSJONIST

Som en følge av Hvitvaskingsloven som trådte i kraft i 2009, har finansieringsselskaper plikt til å foreta identitetskontroll.

Signatur fra kausjonist

Som Kausjonist ved avtaleinngåelse må du fremvise gyldig legitimasjon. Som gyldig legitimasjon godkjennes kopi av pass, bankkort eller førerkort der fullt navn, navnetrekk, fotografi og fødselsnummer fremkommer.

Vitne Kontroll

Den som foretar kontrollen må sørge for leselig kopi av den originale legitimasjonen som er fremlagt. Vedkommende bekrefter også at kausjonisten er den samme som fremgår av bildet på legitimasjonen, og at signaturen er korrekt.

Valg av vitner kan foretas av kunden.

Plasser legitimasjonen nedenfor før kopiering:

UNDERSKRIFTER

Rett kopi samt signatur på tilbud/kontrakt bekreftes, _____ (dato)

X _____

1. vitneunderskrift

X _____

BLOKKBOKSTAVER

X _____

Personnummer

X _____

Adresse

X _____

2. vitneunderskrift

X _____

BLOKKBOKSTAVER

X _____

Personnummer

X _____

Adresse

(37)

Ikano Bank AB (publ), Norway Branch
Foretaksregisteret:
NO 993 417 262 MVA

Tlf: +47 66 85 86 94
Faks: + 47 66 85 86 61
E-post: kundeservice.leasing@ikano.no

Postadresse
Postboks 295
NO-1372 ASKER

Besøksadresse
Skysstasjon 11B
NO-1383 ASKER

Side 3 av 3 - Kontraktsnr. 1908-130684

Bankforbindelse
Handelsbanken
Kto 8397.05.06708

Branch office of Ikano Bank AB (publ), Hyllie Boulevard 27, 215 32 Malmö, Bolagsverket 516406-0922

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vardøen, Jan, 15.08.2019
- Fleischer, Martin, 14.08.2019

Forseglet av



Posten Norge

GJENKJØPSAVTALE

(leie - leverandørgarantert restverdi)

mellom

1. PARTENE

Fleischer Finans, c/o Holst & Fleischer AS
Stanseveien 6B
0975 Oslo
(nedenfor kalt leverandøren)

OG

IKANO BANK AB (PUBL), NORWAY BRANCH
Postboks 295
1372 ASKER
(nedenfor kalt eier)

2. AVTALENS GJENSTAND

Avtalen omfatter gjenstand(er) som eier kjøper av leverandøren og leaser til

Frogner Kino Eiendom AS

(nedenfor kalt leieren)

Kontraktstart

01.01.2020

Kontraktstopp

31.12.2024

på leieavtale nr. 201995-01

Avtalen omfatter flg. gjenstand(er): Se leieavtalen

3. GJENKJØP ETTER LEIEPERIODENS UTLØP

Leverandøren er etter utløpet av leieperioden, 0.1.1900, forpliktet til å kjøpe gjenstanden(e) tilbake for kr 0,- med tillegg av merverdiavgift, eventuelle andre avgifter eller annet som er eller blir pålagt av myndighetene med virkning for denne avtale. Eier har også rett til å selge, leie mv. gjenstanden(e) for egen regning etter periodens utløp.

7. VIDERESALG

I hht. leasingavtalen har leieren ikke rett til å bli eier av gjenstanden(e). Leverandøren forplikter seg til ikke med eget vilende å selge, overlate vederlagsfritt eller leie gjenstanden(e) til leieren eller noen som er forbundet eller beslektet med leier.

4. GJENKJØP I LEIEPERIODEN

Ved heving eller oppsigelse av leieavtalen har leieren i hht. leasingavtalen rett til i oppgjøret å få fratrasket det gjenstanden(e) utbringer ved ny utleie eller salg, eventuelt antatt salgsverdi. Således vil eier ved eventuell heving eller oppsigelse av leieavtalen søke gjenstanden(e) solgt til best mulig pris.

8. OVERDRAGELSE

Eier har rett til å overdra sine rettigheter etter denne avtale

5. BETALINGSBETINGELSER

Gjenkjøpsbeløpet, jfr. pkt.3 og 4, forfaller til betaling ved utløp av leieperioden uten kreditt eller løpedager. Ved eventuell betalingsforsinkelse påløper forsinkelsesrenter med 1% pr. påbegynt måned. Forsinkelsesrentesatsen kan heves dersom det alminnelige rentenivået stiger i forhold til nivået på kontraktsinngåelsestidspunktet.

9. TVISTIGHETER OG VERNETING

Alle uoverenstemmelser som måtte oppstå i forbindelse med denne avtale skal avgjøres etter norsk rett og ved eiers vernetting som herved vedtas av leverandøren

6. TILBAKELEVERING

Leverandøren har risikoen for gjenstanden(e)s hendelige undergang eller beskadigelse fra det tidspunkt den (de) er tilbakelevert leverandøren av leieren, eller eier. Leverandøren kan ikke gjøre innsigelser mot det beløp som han skal betale i hht. pkt. 3 og 4 på grunn av gjenstanden(e)s tilstand ved tilbakelevering

Denne avtale er skrevet og undertegnet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Leverandøren: Oslo	Dato: 18.12.2019	Eier: Hylle	Dato: 19.12.2019
Sted: Oslo		Sted: Hylle	
Forpliktene signatur (prokura og firmastempel)		Forpliktene signatur (prokura og firmastempel)	