PRIVATMEGLEREN
PARK

FROGNERVEIEN 14 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

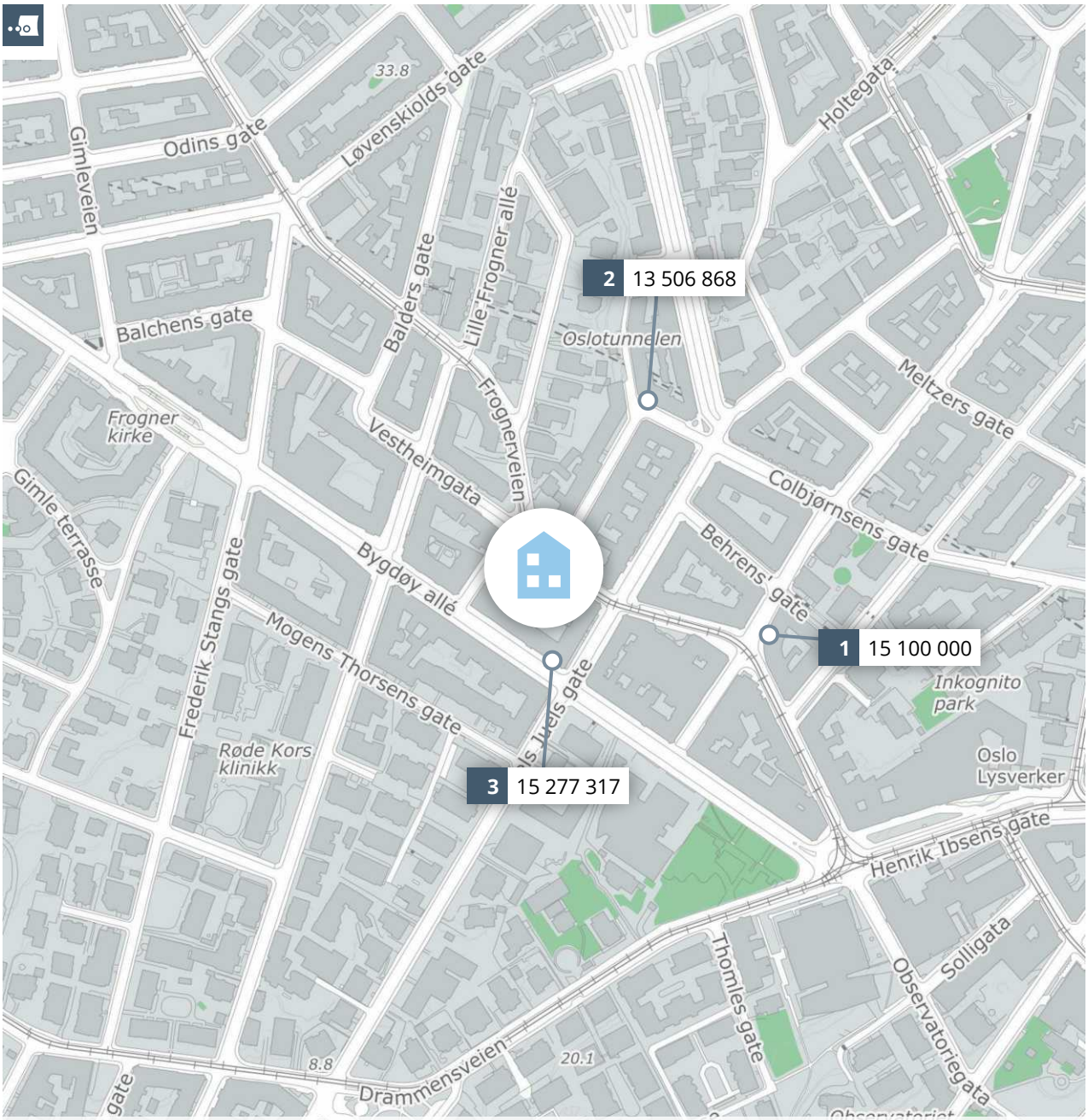
Reguleringdkart med bestemmelser

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FROGNERVEIEN 14 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 19.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frognerveien 14 D, 0263 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1901

GNR 211 BNR 95 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 3

Verdivurdert til

11 530 000

73 733	11 603 733	94 309
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	123 m²	15 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1901

Fellesutgifter	5 575
Formue	56 752
Soverom	4
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skovveien 5				03.10.2025	14 900 000	**15 100 000**	0	15 100 000	**125 833**
	120 m²	1896	4. etg	2 sov						
2	Colbjørnsens gate 15				11.08.2025	13 500 000	**13 500 000**	6 868	13 506 868	**122 790**
	110 m²	1898	3. etg	3 sov						
3	Bygdøy allé 17				03.11.2025	15 490 000	**15 200 000**	77 317	15 277 317	**106 092**
	144 m²	1899	1. etg	2 sov						

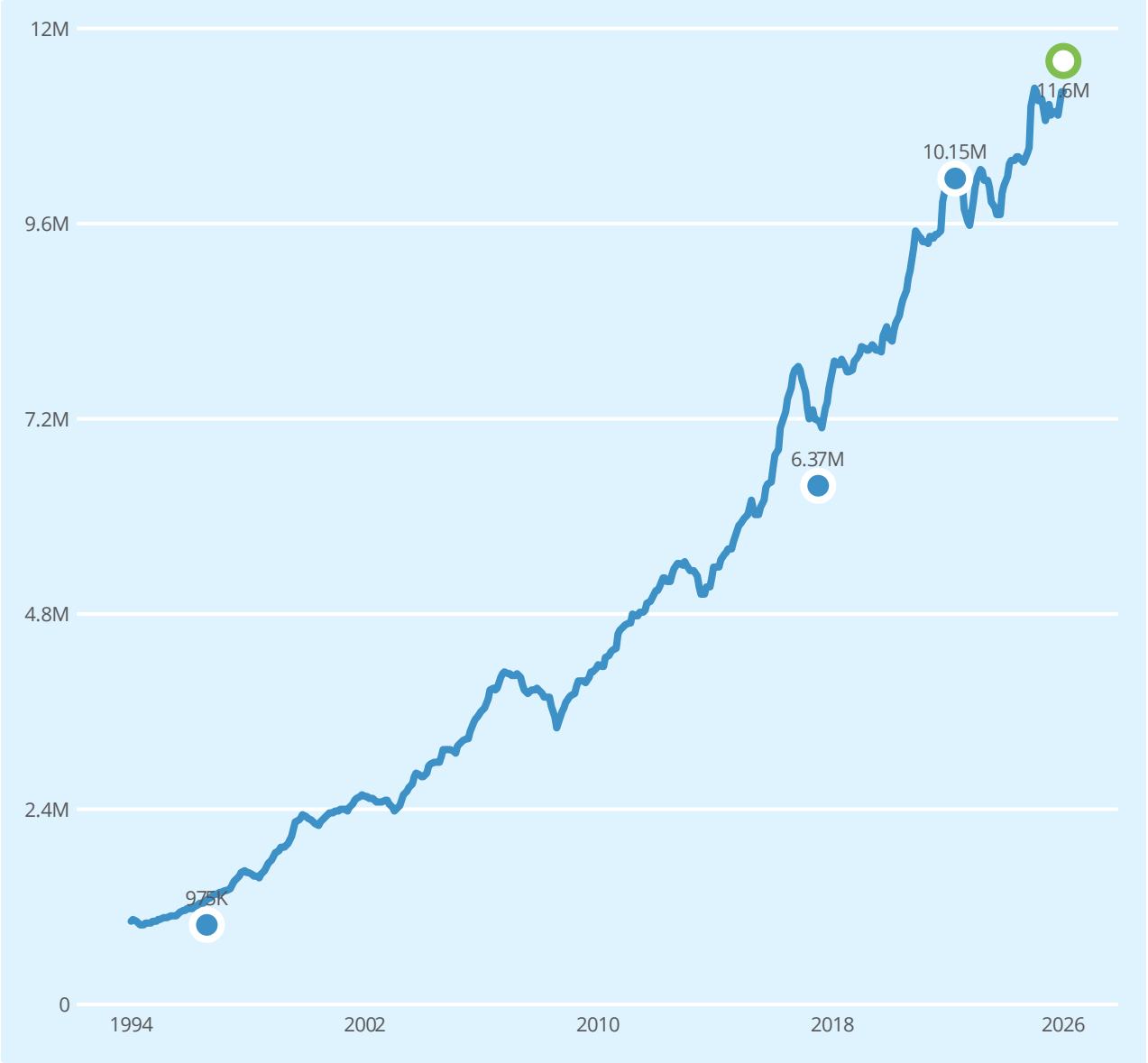
Leiligheten er beliggende i 1.etasje og byr på flotte kvaliteter som store vindusflater, stukkatur og rosett, samt en gjennomgående og godt utnyttet planløsning. Romfordelingen består av: entré, gang, stue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad og et separat WC. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 15 m².

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.08.2021	01.06.2022	05.07.2022	10 200 000	10 100 000	55 000	10 155 000	
18.09.2017		25.10.2017	6 500 000	6 350 000	24 082	6 374 082	
03.02.1997		03.02.1997	-	975 000	-	975 000	
10.05.1995		10.05.1995	-	372 000	-	372 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 3 grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

12.6M
12.3M
12.0M
11 735 000 Prisantydning i snitt
11.4M
11.1M
10.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 3 grunnkrets siste 6 mnd

20
leiligheter solgt

7 186 000 Salgspris i snitt
7 167 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 135 SKILLEBEKK RODE 3 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
123 437 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

94 309 Frognerveien 14 D Totalpris 11 600 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Frognerveien 14 D, 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 95, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2484 **Referansenummer:** CG1227

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1901

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
Yttervegger av spekkmurt teglsten, utvendig stedvis pusset med trekninger og gesimser mot gate ellers pusset teglsten.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten/plater, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2025.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédører.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: fliser i entre, gang og kjøkken ellers laminatgulv.
Veggflater: glatte malte flater i alle rom.
Innvendig himling: malte flater, rosett i stue.
Downlights i entre og kjøkken.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel".
Innvendig har malte glatte dører, lyd klassifiserte dører til soverom og stue.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.
Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på begge bad, toalettrom og entre.

Varmekilder er ikke funksjonsprøvet.

VÅTROM Gå til side

Bad I:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra ca 2018 i følge tidligere salgsoppgave.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 15 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran produkt.
Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under og dusj i hjørne med glassvegg.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Bad II:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra ca 2018 i følge tidligere salgsoppgave.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran produkt.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran produkt.
Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med glassvegg samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning fra 2018 (i følge tidligere salgsoppgave), laminat benkeplate, "stål" plate over benk, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
Waterguard montert.
Komfyrvakt er defekt og må skiftes.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt wc og servantskap.
Det er flislagt gulv med varmekabler.
Glatte malte veggflater og malt himling med downlights.
Elektrisk vifte montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap i kjellerbod, ikke besiktiget.
Hovedstoppekran er trolig i kjeller.
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2018 er plassert i kjellerbod. Denne er ikke besiktiget, opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.
Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring og strømmåler er plassert i kjeller (ikke besiktiget). Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

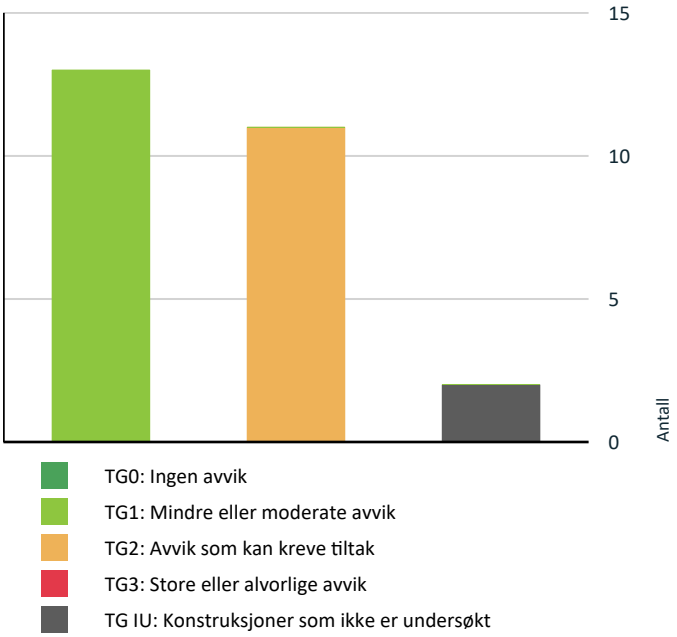
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Digitale tegninger som tilgjengelig hos plan & bygningsetaten er veldig utydelige.
Diverse innvendige ombygninger er foretatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Våtrom > 1 etasje > Bad I > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad II > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad II > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad II > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Innvendig > Innvendige dører - 2**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad I > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad I > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1901

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2025.

TG 1 Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédører.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: fliser i entre, gang og kjøkken ellers laminatgulv.
Veggflater: glatte malte flater i alle rom.
Innvendig himling: malte flater, rosett i stue.
Downlights i entre og kjøkken.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel".

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har malte glatte dører, lyd klassifiserte dører til soverom og stue.

TG 2 Innvendige dører - 2

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører til baderom har noen kosmetiske overflate skader samt at de subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflate utbedring samt justering av dører må påregnes.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på begge bad, toalettrom og entre.

Tilstandsrapport

Varmekilder er ikke funksjonsprøvet.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD I

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra ca 2018 i følge tidligere salgsoppgave.

1 ETASJE > BAD I

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.

1 ETASJE > BAD I

TG 2 Overflater Gulv

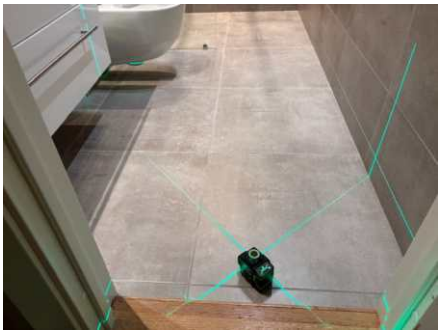
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:

Sprekk i gulv flis registert.
Svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Silikon fuger bør utbedres/skiftes.
Ødelagt flis bør skiftes.



Fall til sluk målt med laser.

1 ETASJE > BAD I

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran produkt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Skal TG 1 settes må tilfredsstillende dokumentasjon fremskaffes.



Rennesluk i dusjsonen.

1 ETASJE > BAD I

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under og dusj i hjørne med glassvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dreneringsløsning må anlegges.

1 ETASJE > BAD I

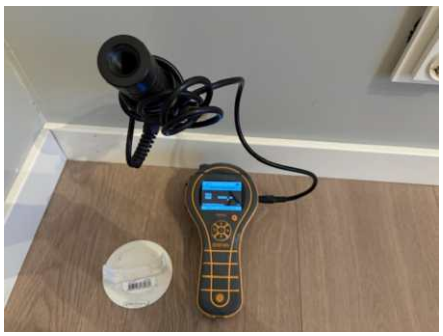
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD I

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD II

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra ca 2018 i følge tidligere salgsoppgave.

1 ETASJE > BAD II

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.

1 ETASJE > BAD II

TG 2 Overflater Gulv

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran produkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Silikon fuger bør utbedres/skiftes.



Fall til sluk målt med laser.

1 ETASJE > BAD II

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran produkt.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Skal TG 1 settes må tilfredsstillende dokumentasjon fremskaffes.

Tilstandsrapport



Rennesluk i dusjsonen.

1 ETASJE > BAD II

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i hjørne med glassvegg samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dreneringsløsning må anlegges.

1 ETASJE > BAD II

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD II

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Ikea kjøkkeninnredning fra 2018 (i følge tidligere salgsoppgave), laminat benkeplate, "stål" plate over benk, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr,

platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
Waterguard montert.
Komfyrvakt er defekt og må skiftes.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Av sikkerhetsgrunner må komfyrvakt monteres.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ingen alvorlig konsekvens ved bruk kullfiltervifte. Ved å montere en ventilator vil damp/os bli trukket ut av rommet.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt wc og servantskap.
Det er flislagt gulv med varmekabler.
Glatte malte veggflater og malt himling med downlights.
Elektrisk vifte montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det må utføres tiltak for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap i kjellerbod, ikke besiktiget.
Hovedstoppekran er trolig i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering.
Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig.
Mekanisk ventilasjon vil bedre luft gjennomstrømning.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Når det er for dårlig luftskifting/lufting vil det kunne resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader som konsekvens.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2018 er plassert i kjellerbod. Denne er ikke besiktiget, opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring og strømmåler er plassert i kjeller (ikke besiktiget). Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1901 Det ble foretatt oppussing av leiligheten i ca 2018 og da ble trolig en del av det elektriske anlegget lagt nytt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.
Tilstandsgrad er satt av takstmann, kun en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Sikringskap plassert i entre.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

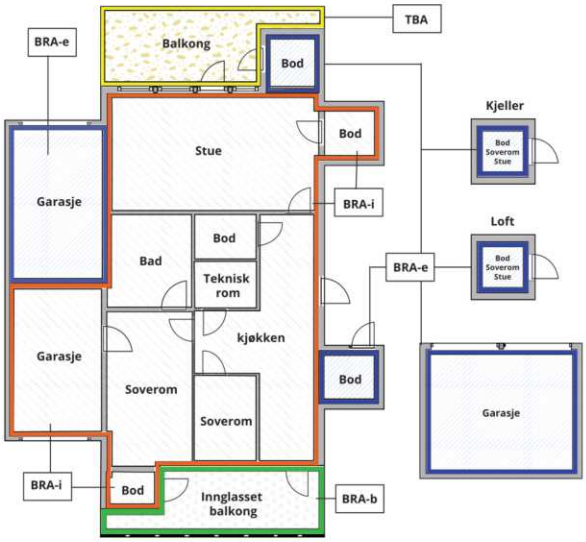
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	123			123	
Kjeller		15		15	
SUM	**123**	**15**			
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, bad i, bad ii, kjøkken, toalettrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 15 m². Denne er ikke besiktiget av takstmann, areal hentet fra tidligere salgsoppgave.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Digitale tegninger som tilgjengelig hos plan & bygningsetaten er veldig utydelige.
Diverse innvendige ombygninger er foretatt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nye vinduer ble satt inn i 2025.

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Utlevert nøkler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	95		2	701 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Frognerveien 14 D

Hjemmelshaver
Wroldsen Wrold Mahir Marcel

Eierandel
150 / 1579

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Frogner
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1901-normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i første etasje med lys fra to sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Megler		Opplysninger gitt av megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CG1227

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260073

Selger 1 navn
Advokat Cecilie Lyng

Gateadresse
Frognerveien 14 D

Poststed	Postnr
OSLO	0263

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: World Major Marcel Wroldsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260073

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260073

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

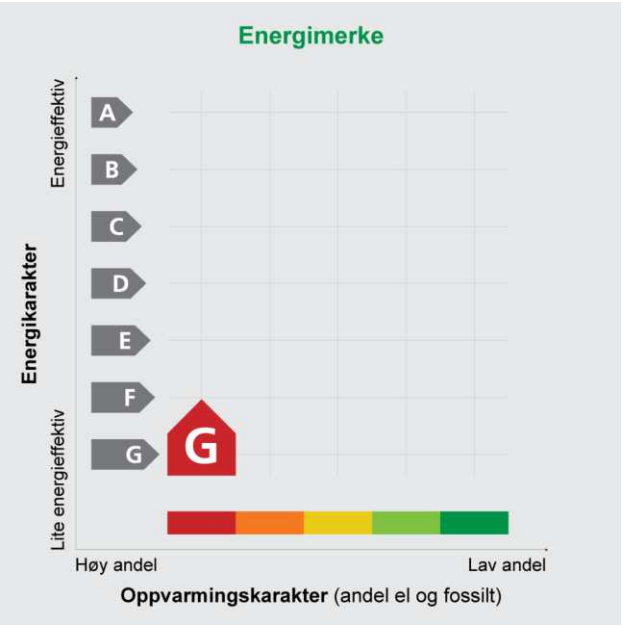
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
cecilie lyng	2a88027506ebb9d5c5d3bb30315dfb90ab4a9733	17.02.2026 09:07:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260073

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frognerveien 14D
Postnr	0263
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	211
Bnr.	95
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1304290
Dato	27.08.2021



Innmeldt av	Eirin Pauline Lade-Holtaas

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1901
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frognerveien 14D
Postnr/Sted: 0263 oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 27.08.2021 12:35:45
Energimerkenummer: A2021-1304290
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Eirin Pauline Lade-Holtaas

Gnr: 211
Bnr: 95
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

Deres ref.: f1967900-ffa0-48c2-b44e-be0fa496ff97 . Vår ref.: 7419-1-02 Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Frognerveien 14
Organisasjonsnr:	987657065
Seksjonseier:	Wroldsen, Wrold Mahir Marcel
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Frognerveien 14, 0263 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	211
Bnr.	95

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 65546574.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.

Gateparkering. Seksjon 4, 11 og 14 har imidlertid carporter som tilleggsdeler til sin seksjon, jfr begjæring om reseksjonering tinglyst 12.02.2001. Disse har ved kjøp påtatt seg vedlikeholdsansvar. Bestemmelsen i vedtektene ¤4 om at ny sameier skal godkjennes av de øvrige sameierne praktiseres ikke i følge styret..

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207816957
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	297 021,00
Innfrielsesdato:	30.09.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207995061
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	479 183,00
Innfrielsesdato:	30.04.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 575,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kommunale avgifter	981,00	
Bredbånd	249,00	
Felleskostnader	4 345,00	

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. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 831,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 196,-
Annen formue:	56 752,-
Gjeld:	74 326,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207816957
Restsaldo:	28 211,19
Kapitalkostnader:	739,33
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207995061
Restsaldo:	45 521,24
Kapitalkostnader:	334,30
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 73 732,43,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

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 han 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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Are Vattekar, e-post: frognerveien14@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig 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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7419

Sameiet Frognerveien 14

Velkommen til årsmøte i Sameiet Frognerveien 14

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:

16. april 2024 kl. 18:00, Uranienborg menighetshus, Uranienborgveien 28.

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. Utskifting av vinduer mot Frognerveien
8. Dugnad
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Frognerveien 14

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
Styreleder leder møtet

Forslag til vedtak
Styreleder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-

Sak 7

Utskifting av vinduer mot Frognerveien

Forslag fremmet av:
Årsmøtet 26. april 2023

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Årsmøtet 25. januar 2023: Lagt frem forslag om utskifting av vinduer mot Frognerveien fra beboere. Styret undersøkte med Plan- og bygningsetaten om dette var søknadspliktig og fikk til svar at vinduene kan skiftes ut gitt at de følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier og at alle vinduene mot Frognerveien (med unntak av trappeoppgangen) skiftes ut samtidig.

Årsmøtet vedtok at seksjonseiere med vinduer mot Frognerveien gis rett til å foreta utskiftning av vinduer, og bekoster dette selv da flertallet av de som blir berørt ønsket dette. Styret undersøkte videre i form av tilbud på utskiftning.

Årsmøtet 26. april 2023: For videre behandling av saken ble forslaget om å skifte vinduer lagt frem igjen ettersom at styret hadde innhentet tilbud etc, men det oppstod diskusjon rundt finansiering, da vedtektene sier at skal det finansieres av sameiet. Årsmøtet ga ikke tilslutning til at sameiet bekoster det og ønsket enten en endring av vedtektene eller at samtlige vinduer ble skiftet ut. Ifølge eierseksjonsloven og våre vedtekter er utskifting av vinduer sameiets ansvar og en utskifting vil belastes alle seksjonseiere i henhold til sameiebrøk, men på årsmøtet i april 23 ble det fremmet forslag om at vedtektene endres til at hver seksjon er økonomisk ansvarlig for vinduene i egen seksjon.

2023/2024: Styret har nøye undersøkt mulighetene rundt vedtektsendring og ordlyd for nye vedtekter ved bruk advokat og en jurist i Huseiernes Landsforbund og funnet ut at sameiet kan avvike fra vedlikeholdsplikten gitt at 2/3 av de fremmøtte gir sin tilslutning til det. Dette på bakgrunn av paragraf 27 i eierseksjonsloven: Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Årsmøte 13.april.2024: For årets årsmøte åpner dette igjen opp for diskusjon rundt utskiftning av vinduene mot Frognerveien og at de finansieres av de berørte seksjonene. Nå som vi vet hvordan det kan gjennomføres i praksis er vi avhengig av å få med sameiet og de berørte seksjonseierne på å vedta forslaget. Vi ønsker å minne om at dette forslaget er på bakgrunn av at flere har klaget på støy, kulde og funksjonalitet ved dagens vinduer mot Frognerveien. Grunnen til at disse vinduene prioriteres er på bakgrunn av flere klager og det er tydelig mer forstyrrelser med å ha vindu ut mot Frognerveien.

Vi trenger som sagt at 2/3 av de fremmøtte på årsmøte gir sitt samtykke til forslaget og videre trenger vi 100% enighet fra *berørte seksjonseiere* for å gjennomføre utskiftningen. Det kan fremlegges mer dokumentasjon dersom det skulle være ønskelig. Send gjerne spørsmål i forkant av årsmøte slik at vi kan få svart ut så godt som mulig og vi unngår noen usikkerhet på selve møtet.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak

Seksjonseiere med vinduer mot Frognerveien gis rett til å foreta utskiftning av vinduer, og bekoster dette selv. Forutsatt at alle berørte parter stiller seg bak forslaget.

Sak 8

Dugnad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dugnad avholdes onsdag 15. mai 2024

Styrets innstilling

Dugnad avholdes onsdag 15. mai 2024

Forslag til vedtak

Dugnad avholdes onsdag 15. mai 2024

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder samt to styremedlemmer og en vara.

Innstilling

Styret innstiller Are Vattekar som styreleder

Styret innstiller Sif Løvdal og Charlotte Berg som styremedlemmer

Styret innstiller Cato Helgesen og Gunnar Nesheim som vara

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder :

- Are Vattekar

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Charlotte Berg
- Sif Løvdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cato Helgesen
- Gunnar Nesheim

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Are Vattekar	Frognerveien 14 D
Styremedlem	Charlotte Berg	Frognerveien 14 D
Styremedlem	Sif Løvdal	Frognerveien 14 C
Varamedlem	Cato Helgesen	Frognerveien 14 C
Varamedlem	Gunnar Anved Nesheim	Frognerveien 14 D

Generelle opplysninger om Sameiet Frognerveien 14
Sameiet består av 15 seksjoner.
Sameiet Frognerveien 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987657065, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
211 95

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

Sameiet Frognerveien 14 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 ingen revisor.

Styrets arbeid

- Styret har avholdt 6 styremøter siden 01.06.2023. Styret har også ukentlig dialog på Messenger
- Styret har inngått ny bredbåndsavtale med Global Connect og avtalen med Telia er sagt opp fra 01.09.2024
- Sameiet arrangerte dugnad 30.05.2023
- Belysning i fellesarealene på loft og kjeller er byttet til LED, det er også innført tidsstyring på lyset på loftet
- Reparert ventilasjonsanlegget i kjelleren for å redusere fuktproblemer i sommerhalvåret
- Etablert termostatstyring på hele snøsmelteanlegget for å redusere strømforbruket i vinterhalvåret

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 på kr 549 946 (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling på kr 200 000.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 311 271 vises i resultatregnskapet 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 371 202.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 47 600 til ordinær drift.

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 Sameiet Frognerveien 14.

Lån
Sameiet Frognerveien 14 har 2 lån i OBOS-banken..

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side

SAMEIET FROGNERVEIEN 14
ORG.NR. 987 657 065, KUNDENR. 7419

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 025 051	693 832	826 000	832 000
Andre inntekter		0	4 319	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 025 051**	**698 151**	**826 000**	**832 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-89 445	-85 993	-91 000	-95 000
Konsulenthonorar	5	-1 375	-3 968	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-19 738	-462 643	-46 100	-47 600
Forsikringer		-143 840	-124 137	-144 000	-159 000
Kommunale avgifter	7	-181 482	-154 252	-184 000	-217 000
Energi/fyring		-16 337	-16 461	-20 000	-13 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 481	-91 931	-100 000	-113 000
Andre driftskostnader	8	-66 472	-60 736	-66 190	-71 790
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-660 400**	**-1 034 350**	**-692 290**	**-757 390**
DRIFTSRESULTAT		**364 651**	**-336 199**	**133 710**	**74 610**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	15 467	12 102	0	0
Finanskostnader	10	-68 847	-45 792	0	-73 400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-53 380**	**-33 690**	**0**	**-73 400**
ÅRSRESULTAT		**311 271**	**-369 889**	**133 710**	**1 210**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-369 889		
Reduksjon udekket tap		311 271	0		

SAMEIET FROGNERVEIEN 14
ORG.NR. 987 657 065, KUNDENR. 7419

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 953	546
Forskuddsbetalte kostnader		56 458	51 488
Driftskonto OBOS-banken		324 918	91 251
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 300	4 300
Sparekonto OBOS-banken		1 028	1 000
SUM OMLØPSMIDLER		**392 657**	**148 586**
SUM EIENDELER		**392 657**	**148 586**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-549 946	-861 217
SUM EGENKAPITAL		**-549 946**	**-861 217**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	921 149	985 179
SUM LANGSIKTIG GJELD		**921 149**	**985 179**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 205	15 614
Leverandørgjeld		3 668	8 673
Påløpte renter		6 373	337
Påløpte avdrag		5 209	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**21 455**	**24 624**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**392 657**	**148 586**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 3001.2024
Styret i Sameiet Frognerveien 14

Are Vattekar /s/ Charlotte Berg /s/ Sif Løvdal /s/

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	547 836
Kapitalinnkalling	200 000
Kommunale avgifter	171 585
Kabel-TV	62 655
Bredbånd	42 975
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 025 051**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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 30 000.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 375**

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold brannsikring	-18 140
Kostnader dugnader	-1 599
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-19 738**

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-107 041
Feieavgift	-1 913
Renovasjonsavgift	-72 529
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-181 482**

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-27 192
Renhold ved firmaer	-32 496
Andre fremmede tjenester	-267
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 300
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 227
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-66 472**

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 352
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	446
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 641
SUM FINANSINNTEKTER	**15 467**

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 332
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 515
SUM FINANSKOSTNADER	**-68 847**

NOTE: 11

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: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BANKEN		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-680 000	
Nedbetalt tidligere	189 858	
Nedbetalt i år	58 729	
		-431 413
Obos-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	4 963	
Nedbetalt i år	5 301	
		-489 736
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-921 149**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 65546574. 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

2019	Fasaderehabilitering	
2013 - 2013	Rehabilitert piper	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24
Selskapsnummer: 7419 **Selskapsnavn:** Sameiet Frognerveien 14

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 til årsmøte 2025 for SAMEIET FROGNERVEIEN 14

Organisasjonsnummer: 987657065
Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, I bakgården eller et annet sted. Følg med op Vibbo..

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:**
> Are Vattekar er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Charlotte Marie Skyttern Berg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt. Som fører av protokollen ble Charlotte Marie Skyttern Berg foreslått. Som protokollvitner ble Gunnar Nesheim og Pål Helle foreslått.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 30 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Skifte og isolere vinduer og utbedre innsiden av fasaden.

Fremmet av: Cato Helgesen

De siste to årsmøtene har utskifting av vinduer vært på dagsorden, både i bakgård og i fasaden mot-Frognerveien. De har alle levd en god stund.

Ved byte av vinduer vil også isolering av områdene rundt vinduene være nærliggende å utbedre , da dete vil ha en bra effekt på behovet for oppvarming av enhetene.

Når det gjelder veggene på innsiden av fasaden, er det avdekket både lekkasje og sopp i veggen hos meg. Jeg vil gjerne ha dete utbedret. Det er også god t mulig at dete gjelder fere i oppgangen og andre steder i bygget da sopp visstnok starter nedenfra og jeg bor som kjent i 4 etasje

Styrets innstilling
Flere vinduer er i veldig dårlig stand og bør bytes snarest. I henhold til retningslinjene fra Byantikvaren og PBE, må samtlige vinduer mot Frognerveien bytes samtidig. I bakgården står vi friere, men her er også mange vinduer på overtid. Styret foreslår derfor at samtlige vinduer bytes. Med unntak av vinduene i baktrappene,- blyglassvinduene i D-oppgangen og balkongdørene fra 2019 i C. I D bytes balkongdørene.

Nytt av året er at Oslo kommune har etablert en støteordning:-
https://www.klimaoslo.no/tilskudd/tilskudd-til-byte-av-vinduer-og-dorer/ Poten er av ukjent størrelse og sameiet bør søke om støte snarest. Dog krever det at årsmøtet stiller seg bak det innsende forslaget.

Sameiet motok tilbud på ca 3 MNOK i 2023 og avventer oppdatert tilbud fra leverandør.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet går inn for å byte vinduer i fasaden mot Frognerveien og vinduer i bakgården. I anledning av byting av vinduer, eterisoleres det rundt de nye vinduene og det eventuelle andre skader på innsiden av fasaden-utbedres også. Da sameiet ikke har et utømmelig oljefond så bes styre se på mulige fnansieringsløsninger.-Det er er ikke sikkert at det er like stort behov for vindusbyte, eterisolering og eventuelle utbedringer

på innsiden fasaden i hele sameiet. Det er mulig at dete ble kløne formulert. Om styret har et bedre forslag vil jeg gjerne stille meg bak et slikt.

✓ **Vedtatt. Styret innhenter detaljert pristilbud på hele arbeidet. Setter i gang søknadsprosessen for støtte fra Kommunen, klimaoslo se link. Vi kaller inn til ekstraordinært årsmøte hvor sameiet avgjør og legger frem hvilke vinduer i bakgården som må byttes og om det lånefinansieres eller belastes den enkelte seksjonseier basert på brøk.**
Stemmer: 10 stemte for forslaget.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Are Vattekar

Følgende stilte til valg:
Are Vattekar

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Berg
Sif Løvdal

Følgende stilte til valg:
Charlotte Berg
Sif Løvdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cato Helgesen
Gunnar Nesheim

Følgende stilte til valg:
Cato Helgesen
Gunnar Nesheim

Signaturer:

Møteleder:
Are Vattekar /s/

Protokollfører:
Charlotte Marie Skyttern Berg /s/

Protokollvitner:
Gunnar Nesheim /s/
Pål Helle /s/

V E D T E K T E R

for

Sameiet Frognerveien 14

org.nr. 987 657 065

Vedtektene er fastsatt på sameiermøte 24. mars 1993.
Revidert på ekstraordinært årsmøte 7.3.2019 iht. Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Frognerveien 14. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.8.1992.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 15 boligseksjoner på eiendommen. Gnr. 211 bnr. 95 i 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.

Seksjon 4, 11 og 14 har også seksjonert hver sin carport i bakgård som tilleggsdeler.

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

Hver seksjon skal disponere en bod i kjeller og en bod på loftet på minimum 4 m2, med unntak av leilighetene på loftet som kun disponerer én bod lokalisert på loftet. Bodene skal merkes. Eventuell ombytting av boder blir en sak mellom de berørte sameierne.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

Nevner i sameiebrøken er : 1579.

Tellerne i sameiebrøken er:	Snr.	1	70
	"	2	150
	"	3	94
	"	4	70
	"	5	141
	"	6	138
	"	7	70
	"	8	141
	"	9	138
	"	10	70
	"	11	141
	"	12	138
	"	13	65
	"	14	78
	"	15	75
Sum:			1579

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.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. 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, innglassering, boblebad/badestamp, arbeid på vann- og avløpsrør, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting 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.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(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. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Carporter

(1) Seksjon 4, 11 og 14 har seksjonert hver sin carport i bakgård som tilleggsdeler.

(2) Det er for øvrig ikke tillatt å parkere i bakgården foruten ved av/pålessing etter godkjenning fra styret.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 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 brannslukkingsapparat

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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(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 hærverk.

(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 innsekter 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) Sameiet har en felles brannvarslingssentral. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at brannvarslerne fungerer og er koblet til sentralen. Hvis brannvarsleren må kobles fra ved f.eks. oppussing av seksjonen, skal dette kun gjøres i korte perioder og etter samråd med styret.

(13) Alt ansvar for vedlikehold av carporter, som er seksjonerte tilleggsdeler til seksjonene 4, 11 og 14, påfaller den aktuelle seksjonseier.

(14) Alt ansvar for vedlikehold og eventuelle utskiftninger ifbm. balkonger, påfaller den aktuelle seksjonseier som har tilgang til balkongen.

(15) Dersom en seksjonseier leier ut sin bruksenhet og det påløper sameiet ekstra kostnader i forbindelse med inn- og utflytting, ekstra renhold på fellesområdene, skader på fellesområder som ytterdører, port, vegger eller lignende, vil styret kunne belaste den aktuelle seksjonseier de aktuelle kostnadene.

5-2 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som vedlikehold av brannvarslingssentralen, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører til boligene (men ikke balkongdører, ref. § 5-1-(14)) eller 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.

(5) Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles med lik del pr. seksjon i henhold til faktisk kostnad fra leverandør.

(6) Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/-leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan kun fastsettes hvis de seksjonseiere det berører uttrykkelig har gitt sitt samtykke.

(7) Alt økonomisk ansvar og kostnader ifbm. carporter, som er seksjonerte tilleggsdeler til seksjonene 4, 11 og 14, påfaller den aktuelle seksjonseier.

(8) Alt økonomisk ansvar og kostnader ifbm. balkonger, påfaller den aktuelle seksjonseier som har tilgang til balkongen.

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 seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har ovenfor sameiet, har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon på kr. 25 000. Panteretten skal ha prioritet etter 85 % av lånetakst til enhver tid. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Seksjonseiere forplikter seg til å gi samtykke til at det tinglyses en pantobligasjon i sin(e) seksjon(er) for et beløp på kr. 25 000 på hver seksjon. Omkostninger til tinglysning betales av den enkelte seksjonseier.

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.

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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 ytterligere medlemmer. Det skal i tillegg velges et varamedlem. Med mindre noe annet besluttes i den enkelte tilfelle, skal styrets medlemmer velges blant sameiere som bebor sin seksjon.

(2) Styremedlemmene og varamedlem tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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. 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.

(7) Dersom flere enn ett styremedlem selger sin seksjon og fraflytter eiendommen i valgperioden, skal det innkalles til ekstraordinært sameiermøte for valg av nye styremedlemmer.

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 styreleder og ett styremedlem 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 sameiere 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 stedet 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte 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 kan 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.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier 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
Begreper benyttet i vedtektene er i samsvar med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. For definisjoner av begrepene henvises det til Eierseksjonslovens §4.

11-2 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.

11-3 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.

Husordensregler

Sameiet Frognerveien 14

Revidert og vedtatt april 2021

Sameiet Frognerveien 14 er beboernes eiendom. Det er vi i fellesskap som eier leilighetene og er økonomisk ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er i første klasses stand. Alle utgifter må dekkes av felleskostnadene. Det er altså beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og heve sameiets og strøkets anseelse. For å oppnå dette målet og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, samt for å holde den høyest mulige sosiale standard, med lavest mulige utgifter, er det i husordenen angitt enkle regler som må overholdes.

Husordensreglene gjelder ved siden av sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldene vedtak av generalforsamling og styret. Meldinger fra styret med rundskriv eller oppslag gjelder som tillegg til husordenen. Styret består av 3 faste medlemmer og 1 varamedlem. Det er styrets funksjon både å vedta og å administrere ordensreglene.

Alle klager til styret skal være skriftlige og spesifikke. Altså, hva/hvem er det klagen gjelder, tidspunkt/tidsrom og lignende.

Ro og Orden

Det skal være alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene slik at naboer i sameiet og andre ikke belastes unødig av sjenerende støy.

Det skal være nattero mellom klokken 23.00 og 07.00*. Det må da vises særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres!*

Planlagt fest ved spesielle anledninger, eller støyende oppussing, skal meldes på oppslagstavlene i sameiet i oppgang C og A/B. Det er også god praksis og informere nærmeste nabo. Særlig naboer under deres enhet, ved særs støyende oppussing.

Ved bruk av verandaer og takterrasser sen kveld, må dette foregå så rolig at naboer ikke forstyrres. Her gjelder også regel om nattero etter kl 23.00.

Husk også å tenke på din nabo under eller ved siden ved bruk av høye heler/sko som lager mye lyd. Dette gjelder også lyd på TV, musikkanlegg etc. Lyd bærer også opp, så tenk også på naboene spesielt ved spilling av høy musikk.

Banking, bruk av drill etc. - er absolutt forbudt i tidsrommet kl. 21:00 til kl. 07:00 på hverdager. Lørdager er banking, bruk av drill etc tillatt kun fra kl 09:00 til 18:00, og på søn- og helligdager er det forbudt.

Verandaer og takterrasser

Bruk av kullgrill er forbudt. Skal dere grille, bør det brukes lukket gass-grill eller el-grill. Det må tas hensyn til slik at naboer ikke sjeneres av os og plagsom lukt.

Søppel og avfall

Det skal ikke settes søppelposer utenfor leilighetene unødig. Alt søppel skal sorteres etter kommunale regler. Altså plast, papir og matavfall hver for seg. Metall og glass skal kastes i felles container i Frognerveien. Juletrær skal kastes på eget ansvar, og ikke lagres i fellesareal eller søppel

bod. Store gjenstander som trenger mellomlagring før eventuelt kasting skal aldri settes i søppel bod, bakgård eller fellesareal. Det kan dog søkes styret dispensasjon ved flytteprosess el.l.

Inngangsparti og fellesareal

Ytterporten og ytterdører skal ALLTID være låst. Påse dette når dere går inn eller ut. Det er ikke lov å sette sykler i oppgangene i 1.etasje. Sykkelboden i bakgården skal brukes. Alternativt kan også sykler settes i den store fellesboden i kjelleren. Personlige eiendeler skal oppbevares i leiligheter eller i egene boder. Seksjonseiere er ansvarlige for at eventuelle leieboere ikke oppbevarer eller setter igjen eiendeler i fellesareal.

Fakkelbokser kan kun benyttes på gateplan. Fakkelbokser må plasseres slik at de ikke utgjør brannfare, og fjernes etter bruk.

Ringeklokke- og postkasseskilt

Ringeklokker, postkasser og inngangsdører skal ha standardiserte skilt. Det er eier/leietakers ansvar å melde fra til styret ved oppdatering av navn. Styret kan fjerne håndskrevne lapper. Skilt til postkasser og inngangsdører kan bestilles hos Jernia eller Posten.

Parkering

Bakgården kan kun brukes til korttidsparkering. Ved korttidsparkering menes av- og på-lessing ved flytting eller større innkjøp, el.l.

Nøkler

Nye systemnøkler kan bestilles ved henvendelse til styret.

Dyr

Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre for seksjonseiere. Leietakere må via eier søke styret. En seksjonseier eller leietaker som har dyr, frabes at dyr gjør fra seg i bakgård eller tunnel etter hovedinngang. Det skal da fjernes. Dette gjelder også urinering.

Vaktmester inkl. vedlikehold og reparasjoner

Vi har en avtale med Rene Bygårder AS. Den omfatter rengjøring av trapper og tilsyn til fellesarealer. Nødvendige reparasjoner må besørges av hver seksjonseier/beboer på egen regning. Systemfeil ved calling- og brannvarslingsanlegg, er sameiets ansvar.

Dugnad

Det arrangeres dugnad hver vår. Alle beboere som ikke har særskilt grunn til fravær, ventes å møte opp på dugnad.

Regler for dugnadsgebyr

Dugnadsgebyret er kr. 75,- pr. måned

(kr. 900,- pr. år) pr. leilighet.

Gebyret oppkreves gjennom husleien og budsjetteres på forhånd. Gebyret forutsettes å skulle dekke gjennomsnittlig 1-2 dugnader pr. år. Herunder hører den vanlige vår- og høstdugnaden med feiing, rydding eventuelt. beising av boder, hagegjerde og inngangsparti (innvending og utvendig,) rundvask eller maling av oppganger mm. Eventuelt andre gjøremål bestemmes av styret for hver gang dugnad utføres.

Styret foretar hver høst en fordeling av årsgebyret på de enkelte avholdte dugnader avhengig av utført arbeid og antall frammøtte. (Les: frammøtte får refundert dugnadsgebyr.)

I spesielle tilfeller (f.eks. eldre, uføre o.l.) kan styret, etter søknad, frita den enkelte for en eller flere dugnader.

Ved brudd på husordensreglene

Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at reglene overholdes, også når seksjonen er utleid. Eier plikter å informere leietakere om husordensreglene. Ved gjentatte og graverende brudd på husordensreglene, kan styret be den aktuelle seksjonseier sende skriftlig advarsel til leietaker eller si opp eventuelle leieforhold. Styret forholder seg hovedsakelig til seksjonseier og ikke leietakere.

Sameiet Frognerveien 14

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
FROGNERVEIEN 14D

Dato: 16.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526927
8996581

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 95

Vi viser til bestilling av 20260216 for FROGNERVEIEN 14D.

GNR. 211 BNR. 95

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.11.1897.

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

713 m²

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

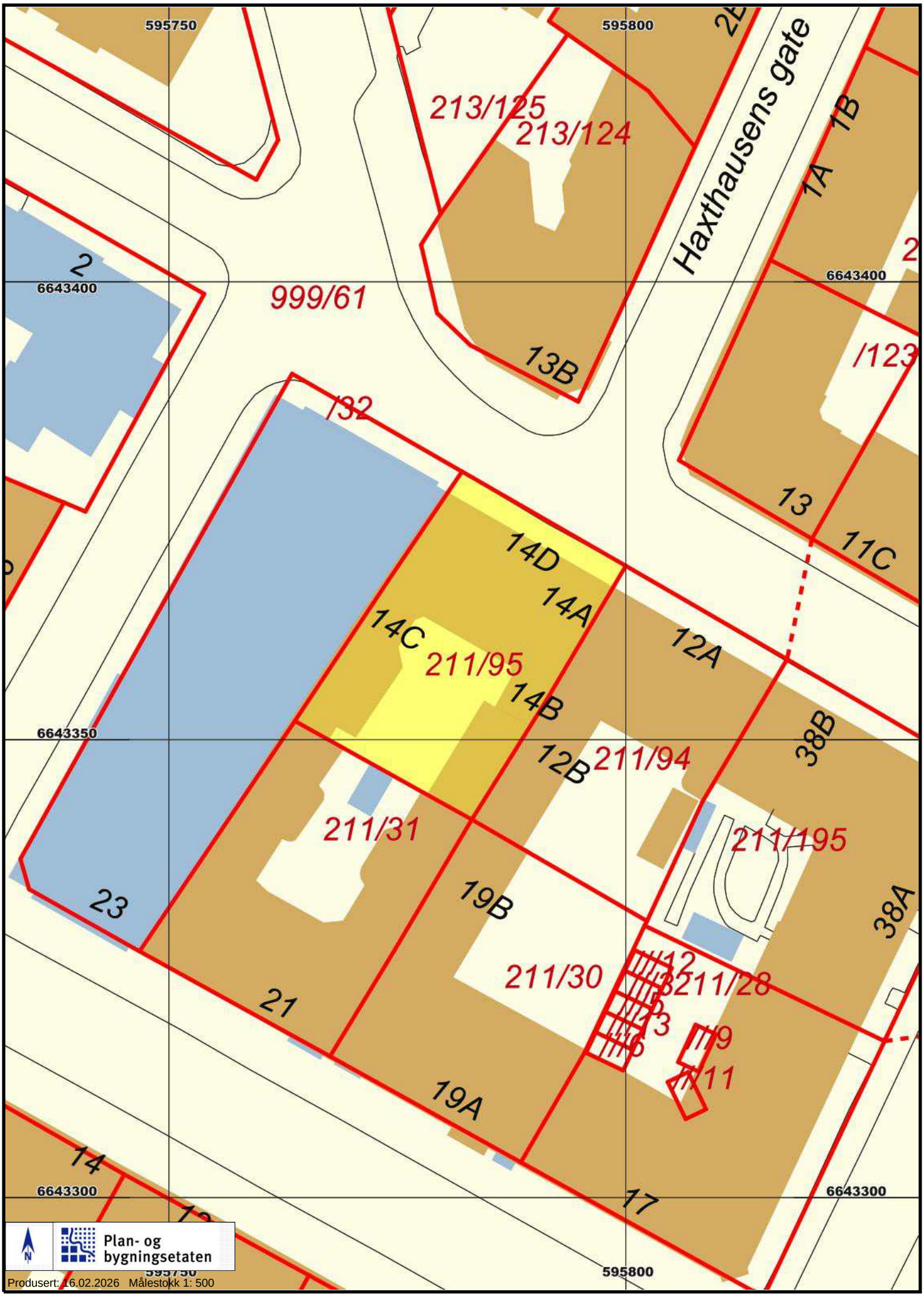
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


595750
595800
213/125
213/124
Haxthausens gate
1B
1A
2
6643400
999/61
13B
/123
/32
13
11C
14D
14A
14C
211/95
12A
14B
6643350
12B
211/94
38B
211/31
211/195
23
19B
38A
211/30
211/28
21
19A
14
6643300
17
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.02.2026 Målestokk 1: 500

Frognervn. 14

Tilr. 116/1900

våningshus

V.D.J.-No. 116 1900
6. Bilag.

Anmeldelses Tegninger.

B. I. No. 591 u

Kommissionen 377/01

1

Expeditions-Dokument: No 1.

angaaende Saaningehus.

paa Matr.-No. 14 Frogneruinen –

Indleveret 27 Mai 1900 Attesteret 5te December 1901

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

Kristiania den 30te Mai 1900 –

Alex Linthoe

Opmaalingschefen 29 Juni 1900

Intet at bemerke
1 Juni 1900.

– Hjalmar Fisk

Reguleringschefen 186/1900

Stadsingeniørens Kontor 835-00. I.

H. N. Wang.

Gaden, hvis Bredde er 15,70 m., er granbrolagt af Byen og vil dens Højdeforhold ikke komme til at undergaa nogen væsentlig Forandring.
d. 6te Juni 1900.
Theodor Gallis.

835.

Tilbagesendes A. Bygningsinspektøren i Vestre Distrikt, idet de i Bygningslovens s. 39 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 8de Juni 1900.

Chr. Sundt

2

Eneaandfyller

Oversendes den ærede Sundhedskommission.

Kr. 9. 6. 1900.

Linstad

Pigevarelinie 2 paa ikke tilstrækkelig stor gulvflade jfr. § 42 pas. 4. Med hensyn til klausulen, hvorved til regler for dennes udførelse, trykt i "Teknisk ugeblad" nr. 17 for 1900 Balkonerne maa anordnes skalleres, at de mindst mulig kortslager lyset fra beboelsesrummene. Hovedansvaret mod mørkelandene mangler, hvorfor man forbeholder sig at skride ind i fald nogen del af beboelsesrummene ydermere kommer til at ligge mørkere fremover.

Kristiania 15de Juni 1900

1492
1900

P. Blytt Kielland

Oversendes Hr. Byggmesteren.

Som Adkomst fra Leiligheden i Tværbygningen er den samme over Etagen Plan viser anordnet en lang Balkon der correspondere med Repoen i Bygtrappen paa Klosetterne. Foran det fremspringende Bygtrappetrin er Balkonen indsnevret til 0.65 m Bredde. For at kunne nå til Reparation ved Rivetene er man nødt

hie at anvende en Trappe paa Balkonen. Paa Grund heraf og da man fra Klasselrummene kommer midt paa Sving-trappen, da ikke har en tilstrækkelig Repos, bør formaatlig Planen ikke approberes. Hovedbygningens og Fløiens Længde udgjør derhos cirka 44 Meter og er ikke forenelig med den i § 29 paabudte Brandvæg.

Kristiania 16. Juni 1900

Chr Linstow

3

591
er

Tilbagesendes under Henvisning til Sundhedskommissionens foranlædende Bemærkning.

Sabotonkens Kjøkkenforhold maa anføres efter § 43.

Trappeforbindelsen for Sidebygningen kan ikke godkjendes med sine udvendige Trappeløb og Adkomst til Kjælderen.

Balkonen overdækkes Vinduerne for Kjøkken Pigekamre og Forværelse vedrører at disse Rums Belysning bliver utilstrækkelig med § 42 jvf. Planen maa derfor omarbeides. —

Kristiania den 18de Juni 1900.

G. V. Bull

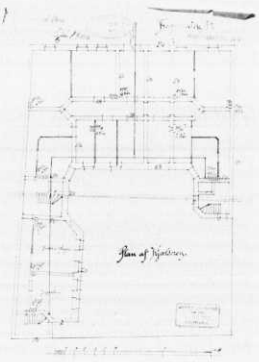
Copi.

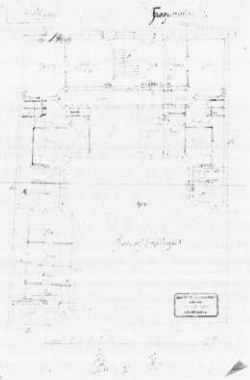
Thaulow

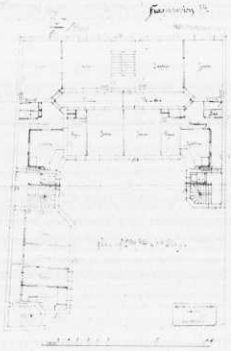
Tilbagesendes med nye Planer. Bebygget Areal er nu 491,6 m², Gaardsplassen 244,3 m² pibe 24/24 1-7 Rør, 24/31 2-8 Rør, × 2-5, 3-4, 1-3, 1-1 Rør. —

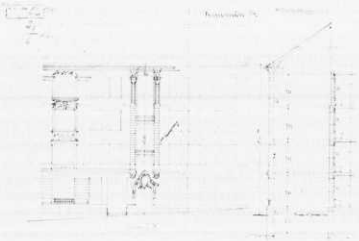
En Anbringen over Porten hvilende paa 15cm Jernbjælker fjernes da anbringes ved hver Retningsforandring.

Planen har nu 2 Jernkapper og 2 Trækapper. Den ene Skap × til Gaarden og Skakkappen i østre Fløi føres til Loftet. Terrænet langs østre Langfløi vil intet Skridt komme over 1ste Etages Gulv. Til Undersøkkelsen for Bjælkelagene


Plan of Ground







Frognerv. 14

J.nr. 290/1909

Isolasjon

garveri

V.D.J.-No. 290. -1909.
2 Bilag.

569
1909

Anmeldelse,
Tegning.

1

Expeditions-Dokument

angaaende Isolation av Sarbrag

paa Matr.-No. 14 Trognervein,

Indleveret 12 Juli. 1909. Attesteret 16de December 1909

Overeenden Kr.a Sundhedskommission.

Kristiania 17-12-09
For Inspektøren
Th. Schetrup

KRISTIANIA
130
09
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Gaarden bør canaliseres i mindst 1 m. brede
om terrain og draines ved 2 rader 2½" Drainrør.

Kristiania Sundhedskommission 17 juli 1909.
Efter bemyndigelse
A. Barrum

449
09

1

Overenden Kr.a Vand & Kloakvæsen.

Kristiania 17-12-09
For Inspektøren
Th. Schetrup

J. Nr. 130. Nr. 14 Ingeniøren

Overløpet fra den udvendige dræning kan ikke tillades ført saaledes som vist paa tegningen.

Hvis den nye dræning ikke kan sættes i forbindelse med den gamle, maa den føres til Kloak saaledes som her paa vist med rød blyant.

Arbeidet maa udføres av autoriseret.

Kra. vand og Kloakvæsen den 19 Juli 1909.

Carl Gjøsen
fung.

Godkjendt.

Oversendes Kr. Bygningsvæsenet idet bemeldet indsendes til Approbation i Henhold til foran anførte Paalegninger fra Sundhedskommissionen og Kra Vand & Kloakvæsen.

Kristiania 20/7-09
Fors Inspektion
Th. Dahlbye

589
09.

Kan udføres under Hensyntagen til Sundhedskommissionens og Ingeniørvæsenets Paalegninger. Bekjendtgjøres saasnart det er vel afbundet og Arbeidet besigtiget med Gaarden da Rottefare herunder kan ventes.

Kristiania 20 Juli 1909.
Aug. Lindboe

Oversendes Kra Vand og Kloakvæsen med Forespørgsel om Kloakavløbet er i Orden.

Kristiania 18 Oktober 1909.
O. Bjølle Hvattemann

KRISTIANIA
VAND- OG KLOAKVÆSEN

138
77

Tilbakesendes med Bilag fr. Bygningsinspektør Hallmann.

Dammingen for nr. 15 Fagerheimveien er besigtiget og godkjendt.

Kristiania vand- og kloakvæsen den 18de Aktbr. 07.

Thorolfsen.

3

290-1909.



Postadresse POSTBOX 89 Telegram Adr „BERNHARD"

Bernh. L. Mathisen Aktieselsk.

Manufaktur Utstyrs & Møbelmagasin

Christiania den 1 Juli 1909

STOCKHOLM 1897 BERGEN 1898 STOCKHOLM 1897

Bygningsinspektøren

V Distrikt

Som Bestyrer av Gaarden Frognerveien I4 tillater jeg mig herved at anmelde , at jeg agter at anbringe en Area langs dennes Gavl , der vender mot Tomten Frognerveien I4 b , for at forindre Fugtighet . Tomten tilhører samme Eier som Eiendommen No I4 .

Jeg tillater mig høfligst at utbede mig Deres Samtykke hertil saa snart som muligt , da jeg gjerne vil gaa igang med Arbeidet strax .

Høiagtelsesfuldt

Bernh. L. Mathisen

Kasserer

Telef. 12052

V.D.J.-No. 290 - 1909.
Bilag.

587
1909

Til
Hr Byggningsbestyrer i Kristiania

I følge Byggningsloven § 25 anmeldes herved: Hus Gaarden Nr 14 til Fagmandsrevision tilbygning isolation med ubelagt mahognibord ca 5 cm cementbelæg støbes ned til grundmuren med Gulv alle Kældre. Skillevægge anbringes med asfalt ind til Gaardrum som nedlagt eder vises.

Kristiania 12 de Juli 09

for Kasserer Christiansen
ærbødigst
Bernt Bryhnig
Maridalsveien 11 E

Prospervm. 14

Inv. nr. 201/1939

Innredn. W.C.

A N M E L D E L S E .

Tegning.
Ansvarsansøkning.

V. D. BYGNINGSCHEFEN R.J.No. 201/39 OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.nr. 14 Frognerveien.

Innlevert 6. februar 1939. Attestert 24/10-39

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 7-2-1939.

GM/TB

Ad: 14. Frognerveien.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Regler for innreding av W. C. rom må følges.

Rommene må kunne varmes opp.

Oslo helseråd den 11. februar 1939.

Etter fullmakt.

Bgv. bl. 24 VIII-37. 4000.

2

Ad: 14 Frognerveien.

J.nr. 201/1939. CB.

V. d. til innstilling.

Oslo den 15. februar 1939.

Innstilles til godkjennelse på de av helserådet nevnte vilkår
Andragendet bl 2 anbefales imøtekommet.

15/2-39

Ad: 14 Frognerveien.

J.nr. 201/1939. CB.

Godkjennes som innstillet.

Oslo den 16. februar 1939.

meddelt 17/2 39

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JNR. 007083 26 SEP. 1939
REGISTRATOR/VAKT

Sendes Oslo vann og kloakkvesen
og deretter
Oslo helseråd tilbakesendes

Oslo 25/9-39.

J.nr. 7083 1939
Matr.nr. 14 Frognerveien
Overesendes Oslo Helseråd.
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent. (jnr. 894/39)
Oslo vann- og kloakkvesen, den 2/10 1939
Efter bemyndigelse

Th. Stenersen

P. Brodin

Ad: matr. nr. 14 Frognersæter

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd den 7/10 19 39

Etter fullmakt.

Mottatt 9 - OKT. 1939

3

Prognerm. 14

J.nr. 915/1944

Rep.-arbeid

V. D.

BYGNINGSSJEFEN
B.J No. 915/44.
OSLO

A N M E L D E L S E.

tegning.

Ekspedisjons=Dokument

angående Reparasjonsarbeide.

på matr.nr. 14 Frognerveien.

Innlevert 17. august 1944. Attestert 8/12-44

Vestre distrikt til innstilling.

Oslo, den 18. august 1944.

Godkjennes.

18/8-44

Meld 18/8-44

Bgv. bl. 24. IV. 43. 5000.

In duplo.

Bygmesterfirmaet
Singer & Broch
Brødrene Hoffs Efterfølgere
Telefon 63091
63288

Oslo den 16. august 1944.
Bennechengt. nr. 3

AÅ/SS

Herr bygningssjefen i Oslo,
Övre Vollgt. 7,
Oslo.

VD

BYGNINGSSJEFEN
B.J.No. 914/44
OSLO

Ad. Matr. nr. 14. Frognervn.

Vi tillater oss herved å anmelde en reparasjon av tak i bryggerhus i kjelleren, da det viser seg at bjelkene her er oprådnet ved opplegg på ytterveggen.

Bjelkene kappes og skjötes med U-jern NP. 12.

Anbefaling om de nödvendige materialer vedlegges, idet vi tör be Dem påtegne ansökningen og videresende den til Næringsdepartementet.

Eier:

For Nathan Isaac Isaacsen Dödsbo
Isak Isaacsen

Anmelder og ansvarshavende:

Einar Broch

Frognerv. 14

J. nr. 361/1945

Rep. etter

eksplosjon

V.D. 361/45.

A N M E L D E L S E.

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. etter eksplosjon.

på matr.nr. **14 Frognerveien**

Innlevert 27. mars 1945. Attestert 5/1-46

Vestre distrikt til innstilling.

Oslo, den 28. mars 1945.

V. Brandmester

14 Frognerveien

J. nr. 361/45.IF.

Sendes tilbake og innstilles til godkjennelse.

Murmester J. Singer har ansvarsrett.

Oslo den 3. april 1945.

Overbrannmester

Godkjennes.

Oslo 5/4-45.

Medsendt 6/4-45 Medhjelper

V. Brandmester

Bf 1 gjenp fra murerne dept

Bygmesterfirmaet
Singer & Broch
Brødrene Hoffs Efterfølgere
Telefon 63091
" 63288

Oslo den 24-3-1945.
Bonnevheegt. nr 9

Aa/RN.

VJ 361/45

Herr. Bygningssjefen i Oslo,
Ø.Vollgt. 7.-
O s l o.

Adr: Matr. no. 14 Frognerveien.

Jeg tillater mig herved å anmelde reparasjon av diverse skader oppstått ved eksplosjonen i Bygdö Alle 23 den 19de d.m.

Det er partiet i og omkring trapperommet i flöyen som ligger inntil Bygdö Alle 23 som har fått mest skade.

En 3-löps pipe har fått store sprekker på lpftet og over tak. Denne ægtes revet og ommuret ned til loftsgulv.

Et kappehvelv i tak over trapperom er fallt ned og må oppmures på nytt. I et annet hvelv er der settninger og löse stener, så også det må ommures.

Gipsgesimser som er fallt ned (ca. 25 mtr.) fornyes.

Sprekker og lös og avfallet puss på vegger, brandmure, og entretak utbedres.

Istykkerslåtte glassruter innsettes, og endel vinduer og dörer repareres.

Materialansökningen vedlegges, idet vi tör be Dem velvilligst påtegne og videresende denne til Næringsdepartementet.

Eier:

Johan Tellum

Anmelder & Ansvarshavende:

J. Singer

Frognervn. 14

J. nr. 742/1943

Rep. av

Soppskade

V.D. 742/45.

BYGNINGSSJEFEN
SJ. No.
OSLO

1

ANMELDELSE.
Tegning.
Beregning.

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. av soppskade.

på matr.nr. 14 Frognerveien.

Innlevert 10. juli 1945. Attestert 11/2-46

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo, den 11. juli 1945.

P.S. Thrane-Evensen

---

14 Frognerveien.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Meldinga anbefales etter gjeldende regler for innredning av bad etc.

Oslo helseråd, den 21. juli 1945.

Etter fullmakt.

Sigurd Bay

Vel til innstilling.

Oslo 24. juli 1945. P.S. Thrane-Evensen

Bgv. bl. A. 1941. 4000. Steene A/S. Oslo.

14 Frognerveien
J. nr. 742/45.HF.

2

Sendes tilbake og innstilles til godkjennelse på de av helserådet nevnte vilkår og under forutsetning av at de statiske beregninger er i orden.

Eventuelt rørleggerarbeide må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Murm. Singer har ansvarsrett. Gråfarn

Oslo den 26. juli 1945.

H.V. Broadbent

for inspektøren

Ing. k. ianl. konstruksjoner

Oslo 26. juli 1945. E. S. Thrane

Tilbakesendes herr Byggningssjefen. Til bladene 1/2 tegning og beregning av badegulv av jernbetong i 1ste etasje samt av stålbjelker i anledning dette kan intet å bemerke utenom det med grønt på tegningen angitte.

Oslo 27-7-45

E. Halvorsen

efter bemyndigelse

Godkjennes som innstillet.

Ing. k. påtegning mottatt.

Oslo 30. juli 1945.

A. Aasland

Meddl. 31/7-45.

E. S. Thrane

Bl 3 Beregn. fra ingen opl

31/7/45

Oslo helseråd ianl. bl. 4-5.

Oslo 28. sept. 1945. E. S. Thrane

3

SB/LK

Ad: 14 Frognerveien.

Sendes herr Bygningssjefen.

Meldinga anbefales.

Badegolvet må støpes vanntett med godt fall til sluk hulkil langs veggene.

Oslo helseråd, 5. oktober 1945.

Etter fullmakt

Sigurd Day

Ad. 14 Frognerveien

J. nr. 742/1945.

V. d. i anledning bl. 4/5.

Oslo den 9. oktober 1945.

v/ K.S Pramhus

Ad. 14 Frognerveien

J. nr. 742/1945.

Sendes tilbake.

Bl. 4/5 innstilles til godkjennelse på de av helserådet nevnte vilkår og under forutsetning av at de statiske beregninger er i orden.)

Oslo den 10. oktober 1945.

v/ O.J. Olsen

fung

Sendes ingeniørkontoret i anledning konstruksjoner.

Oslo, 11. oktbr. 1945.

v/ K.S Pramhus

Tilbakesender.

Til bl. 4/5 vedr. skjæring av 2 trebjelker bemerkes at skjæringen må utføres således som vedr. med hvdr. på bl 5.

Oslo 13/10 45.

O. Olsen

Progr. n. 14

Fasc. 225/1947

Innedn. W. C.

ANMELDELSE
2. bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
V.D. J. nr. 225/47.

1

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. W.C.

på matr.-nr. 14 Frognerveien,

Innlevert 7. februar 1947. Attestert 12 juni -47

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 8/2-47.

Einar Norling

SB/LK

Ad: 14, Frognerveien.

Sendes herr Bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales.

Regler for innredning av w.c.rom må følges, se vedlagte meddelelse.

Oslo helseråd, 10. februar 1947.

Etter fullmakt

Bygn. sjefens J.nr.:
mott. 11 FEB. 1947

Vest DISTRIKT

til behandling.

Oslo Bygningssjefens kontor den 11 - 1947

Einar Norling

2500. 11-46. Snarre A/S.

2

Frognerveien 14
J.nr. 225/47.B/HF.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse på de av helserådet nevnte vilkår.

Rörleggerarbeidet må anmeldes særskilt til vann-og kloakkvesenet.

Ansvarserklæring må sendes inn.

Anmelderen må selv sörge for at rasjoneringsbestemmelsene overholdes.

Godkjent materialsöknad må forevises bygningsinspektören för arbeidet tillates satt i gang.

Oslo, 12. februar 1947. Bygningsinspektören i vestre distrikt.

for insp. H. Brochhen.

EN/RA.

Godkjennes som innstillet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 15. februar 1947.

FOR BYGNINGSCHEFEN
EFTER BEMYNDIGELSE

Meddelt 17/2-47. Einar Thorling

Bf. 3 sönder ans. rett

Vestre DISTRIKT

Underskrevet til 3

Oslo kontor den 6 - 1947

Einar Thorling 13

14 Frognerveien

J.nr. 225/47.Fr/HF.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Byggm. Andr. Thorsnes anbefales godkjent som ansvarshavende for arbeidet.

Oslo, 7. mars 1947. Bygningsinspektören i vestre distrikt.

Thorsnes

3

14 Frognerveien.

J.nr. 225/1947. EN/RA.

Andr. Thorsnes godkjennes som ansvarshavende for arbeidet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 1o. mars 1947.

FOR BYGNINGSSJEFEN
EFTER BEMYNDIGELSE
Einar Nordlien

Mottatt 9/3-47

Sendes OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN og deretter Oslo helseråd til besiktigelse.

Oslo bygningskontroll, vestre distrikt den, 24-4 1947.

for Insp. H. Brodtkorb.

532/47

J. nr. 933 /19 47
Matr. nr. 14 Frognerveien
Overs. Oslo Helseråd.
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkj. j.nr. 532/47
Oslo vann- og kloakkvesen, den 3 / 6 1947
Efter bemyndigelse

Thorstad P. Frognes.

SB/MH.

Frognerveien 14.

Sendes herr bygningssjefen.
Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, den 23. juni 1947.
Etter fullmakt.
J. Nissen.

Bygn. sjefens kr.: mottatt. 25 JUN 1947

Sigurd Dag

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
SENTRALBORD 41 72 00

APPROBASJON.

J.nr. 715/52
HB/RH

Ad: 14 Frognerveien

Anmelder: murm. Öivind Nordahl, Vårveien 27, Simensbråten

Eier: B.A. Hotellet, Bygdöy Alle 21

Arbeidets art: Dör i branngavl

Byggemelding med vedlagte 1 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924 med forandringer og tillegg, sist ved lov av 28/7-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og byggeforskriftene av 15/12-1949 følges.

Unntak fra bygningslovens § 83.2 meddeles som en midlertidig foranstaltning mot tinglest erklæring i henhold til samme lovs § 8, og på betingelse av at dören utföres som ildsikker, selvlukkende branndör 30.

Gjenpart av den forlangte tinglestе erklæring - som vi vedlegger utkast til - må innkomme hertil omgående, kvittert av byskriveren og undertegnet av skjöteinnehaveren.

För byggetillatelse kan gis må:

1) ansvarshavende være godkjent.
2) avgift for tilsyn m.v. være betalt.
3) material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, (kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951).
4) tinglyst erklæring være avgitt.

Oslo, bygningssjefen, den 13. mars 1952

Harald Wildhagen

H. Braathen
for bygningsinspektören

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Frognerve: en 14.	Løpenr. 58/2398.	Tegn.nr. 1-.
Arbeidets art	Innredning av dusjbad og w.c.	Innlevert 13/9-58.	
Bygningens art			
Byggherre	Asbjug Ri snæs, Frognerveien 14. tlf. 445924.		
Byggemelder	Firma Vol nd & Eriksen, Torggaten 17. tlf. 411577.		

FG/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Kravene i helserådets uttalelse av 22/9 1958 må følges, konfr. vedlegte gjenpart.

Rörleggererbeidet må anmeldes særskilt til Oslo vann-og kloakkvesen.

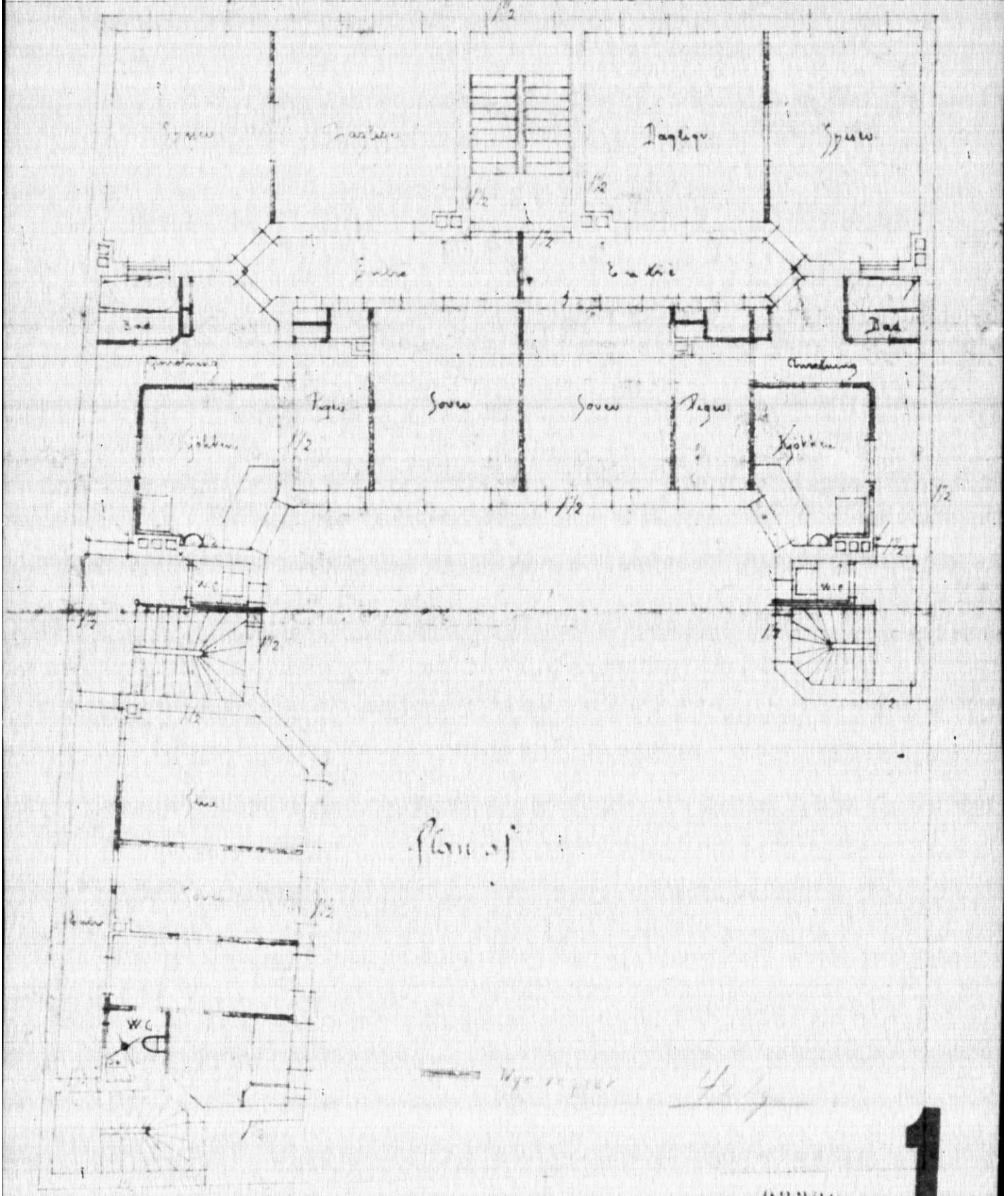
Dusjbad må utføres i overensstemmelse med regler for innredning av bad, dusjrom og w.c.rom.

Fortsettes

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

Frognerveien 14.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Plan nr 1

02398

1

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/12222-2	Bård Søraas Pettersen	14.11.2025

Adresse: Frognerveien 14A
Eiendom: 211/95
Ansvarlig søker: REDE ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: SAMEIET FROGNERVEIEN 14

Tillatelse til tiltak - Frognerveien 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utskifting av vinduer og balkongdører, mottatt 10.10.2025.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdør mot gate i Frognerveien 14 A-D.

Det skal skiftes ut vinduer og dører på gatefasade mot nord, og bakgårdsfasadene mot sør og øst. Tiltakets omfang er vist på godkjente fasadetegninger og situasjonsplan.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg*, *eksisterende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Bygningen står oppført på Byantikvarens gule liste, men er ikke formelt fredet eller vernet.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket den 10.09.2025. Byantikvaren har ingen merknader til tiltaket og vedlagte detaljtegninger av vinduer og dører som skal monteres.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Det forutsettes at arbeidene utføres i samsvar med med dokumentasjonen som har blitt forelagt Byantikvaren for vurdering.

Vi vurderer at tiltaket har tilfredsstillende visuelle kvaliteter og i tilstrekkelig grad ivaretar bygningens kulturminnehistoriske verdier, og følgelig er i tråd med pbl. § 29-2.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Nedsatt gebyr

Plan- og bygningsetaten har hjemmel i gebyrforskriftens § 1-5 til å redusere et gebyr som er å anse som åpenbart urimelig. I denne saken har vi gitt tillatelse til utskifting av vinduer og dører på tre fasader av bygårdsanlegget i Frognerveien 14 A-D. Eiendommen har registrerte kulturminneverdier, og er registrert på Byantikvarens gule liste.

Etter gebyrforskriftens § 3-7-13-4 skal det tas et gebyr på kr 23 170,- pr. fasade med kulturminneinteresser i indre by, i tillegg til et grunngebyr på kr 2 170,-. Tiltaket i denne saken omfatter tre fasader, som gir et samlet gebyr på kr 71 680,-.

Etter en konkret vurdering av saken, ser vi at det kan foreligge misforhold mellom arbeidsmengden i saksbehandlingen og ilagt gebyr, da det er antallet berørte fasader og eiendommens plassering på gul liste som i all hovedsak er prisdrivende for gebyret. Ettersom dører og vinduer erstattes innenfor eksisterende åpninger og det ikke skal utføres andre endringer som ytterligere påvirker bygningens visuelle karakter, har det ikke vært behov for inngående vurderinger for hver enkelt fasade.

En reduksjon på 65% av gebyrene for fasadeendringene vil etter vår vurdering bedre reflektere etatens ressursbruk i denne saken. Samlet gebyr etter reduksjonen vil være kr 26 498,-.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt vedtaksbrevet.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Oppfølgingspunkter

Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottak

Det skal utarbeides en felles avfallsplan og sluttrapport for tiltak som berører flere byggesaker.

Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlige foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Oppfølgingspunktet skal oppfylles innen søknad om ferdigattest.

Oppdaterte fasadetegninger

Vi ber om at dere sender inn oppdaterte fasadetegninger, der vinduene/dørene som skiftes ut påføres markeringer som henviser til type dør/vindu i detaljtegningene som ble forelagt Byantikvaren.

Oppfølgingspunktet skal oppfylles innen søknad om ferdigattest.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

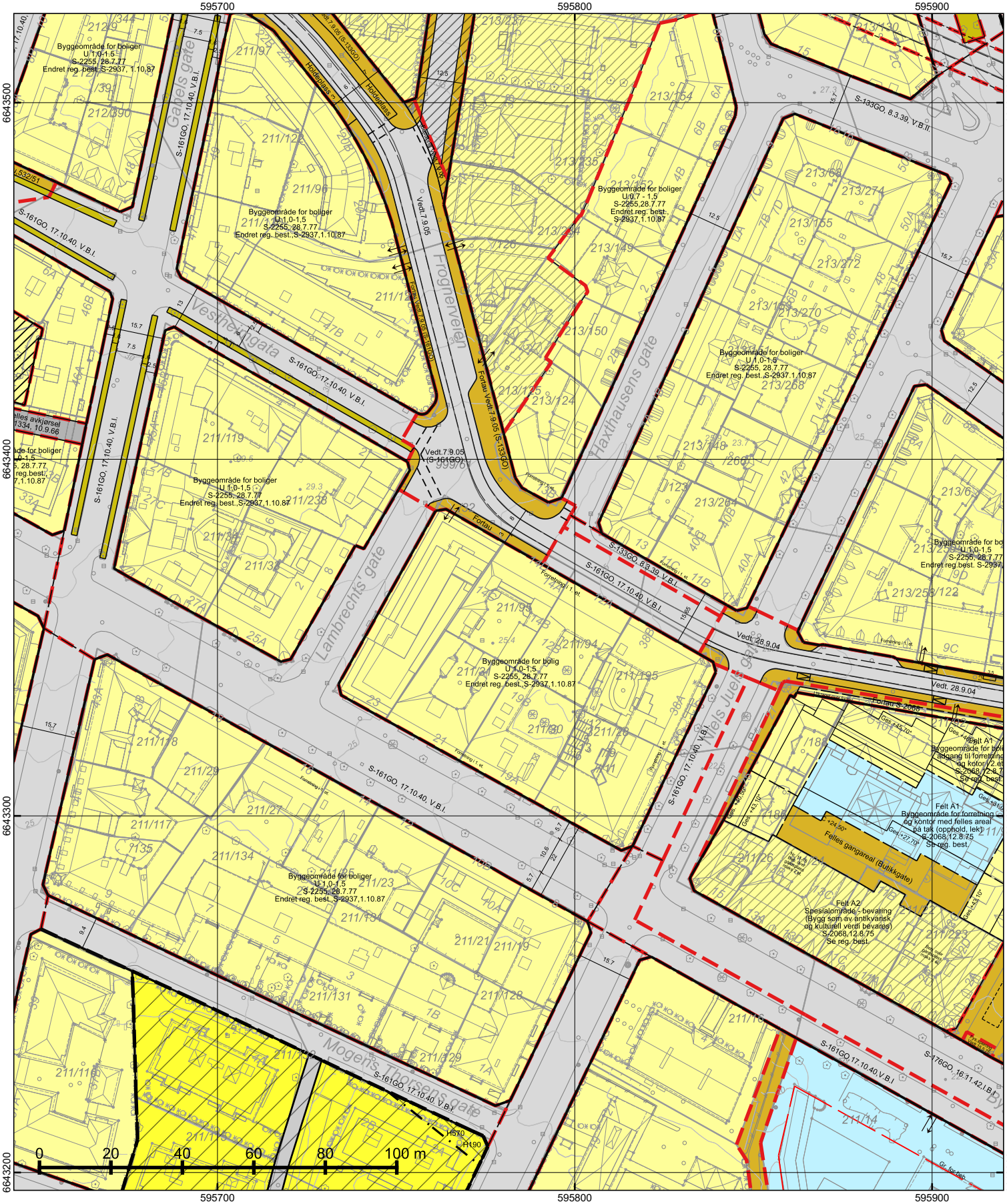
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan

Fasade mot gate
Fasade mot øst
Fasade mot syd

Mottakere:
REDE ARKITEKTER AS, Borghildur Rósa Rúnarsdóttir

Kopi til:
SAMEIET FROGNERVEIEN 14, Are Vattekar



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153246/ 86526927
Adresse: Frognerveien 14
Gnr/Bnr: 211/95
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
121 - Forretning og kontor
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
936 - Regulert fotgjengerovergang

1110 - Boligbebyggelse
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau

660 - Spesialområde bevaring bolig
675 - Spesialområde bevaring annet underformål

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

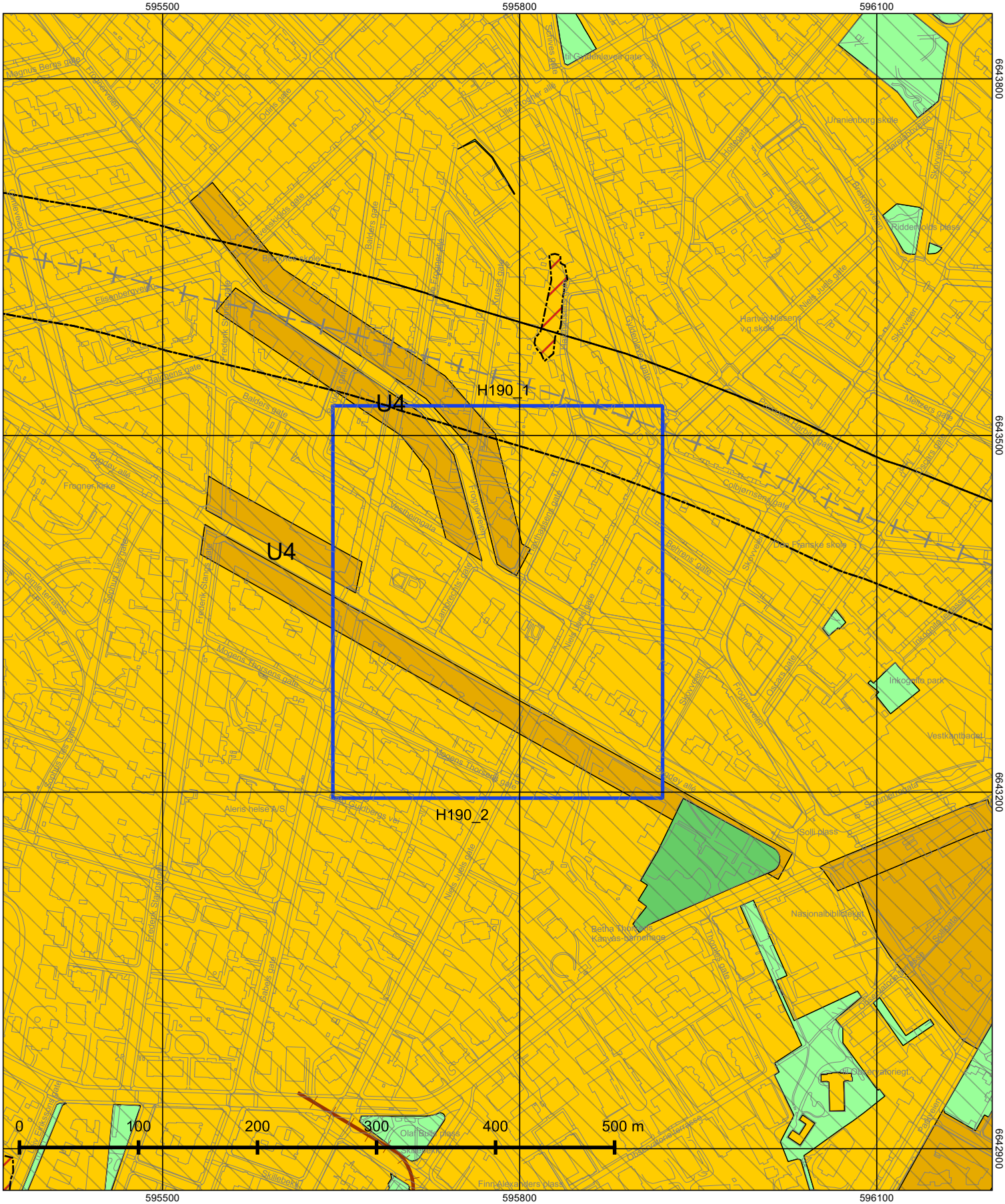
RpSikringGrense

70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
325 - Veigrunn i tunnel
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Beregnet senterlinje veg
Regulert kjørefelt
Bygningens avgrensing i beb. plan
Underjordisk anlegg
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153246/86526927
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-211/95/0/2, Frognerveien 14D, 0263 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.02.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.02.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	09.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.02.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	2.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.2 km
Flomfaresoner	09.02.2026	Ikke funnet	0.33 km
Forurenset grunn	09.02.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	09.02.2026	Ikke funnet	7.5 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.56 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.5 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	09.02.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

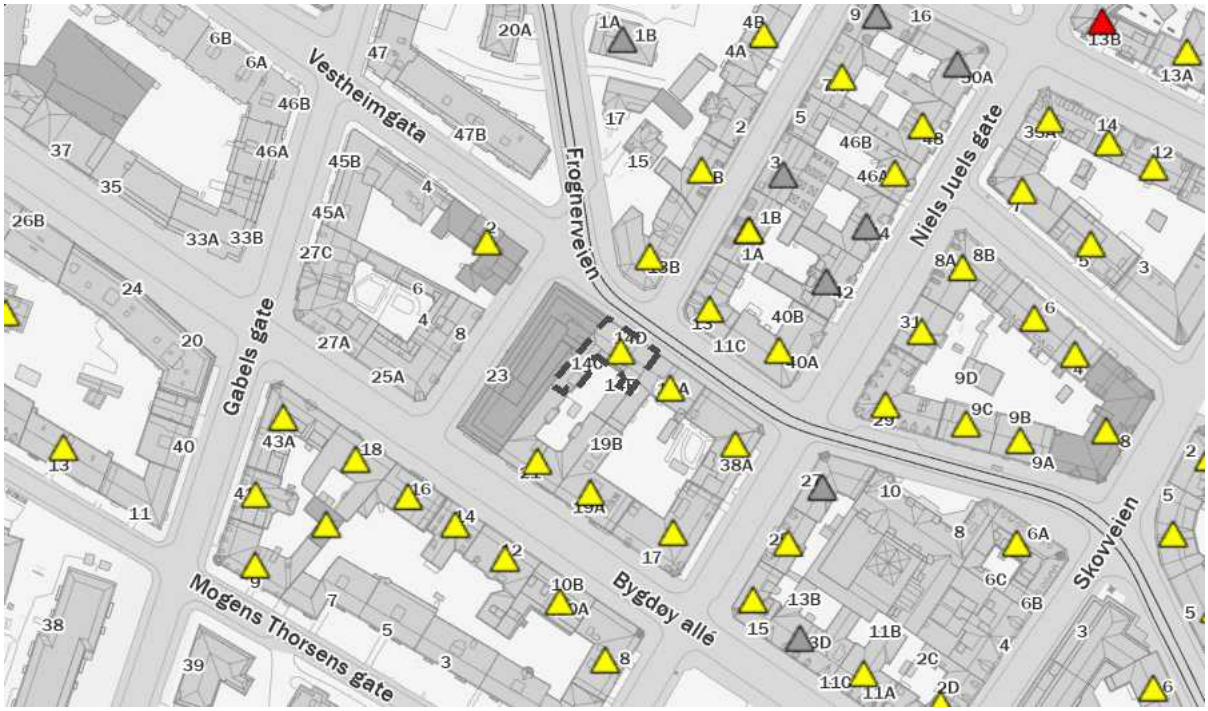
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	09.02.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	09.02.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 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.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	09.02.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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 Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (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. 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. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Returneres til: Kell Wess-Andersen på

Advokat ~~Svein Askevold~~
Boks 25,
1361 Billingstadsletta

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

DAGBOKFØRT
31.AUG.92 041448

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo Frognerveien 14	211	95	

BYSKRIVEREN I OSLO

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
2 2 11 3 0 [redacted]	Liv Dahn	69%
291226 [redacted]	Odd Smebye	31%

Doknr: 41448 Tinglyst: 31.08.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	70	11	B	141	21			31			41			51		
2	B	150	12	B	138	22			32			42			52		
3	B	94	13	B	65	23			33			43			53		
4	N	70	14	B	78	24			34			44			54		
5	B	141	15	B	75	25			35			45			55		
6	B	138	16			26			36			46			56		
7	B	70	17			27			37			47			57		
8	B	141	18			28			38			48			58		
9	B	138	19			29			39			49			59		
10	B	70	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1579 = nevner: 1579

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerher for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor sameiet, har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon på kr. 25.000,-.Panteretten har prioritet etter 85% av lånetakst til enhver tid. Panteretten har ikke opptrinnsrett.Seksjonseierene forplikter seg til å gi samtykke til at det tinglyses en pantobligasjon i sin seksjon(er) for kr. 25.000,-.Omkostningene betales av den enkelte seksjonseier.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[X] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

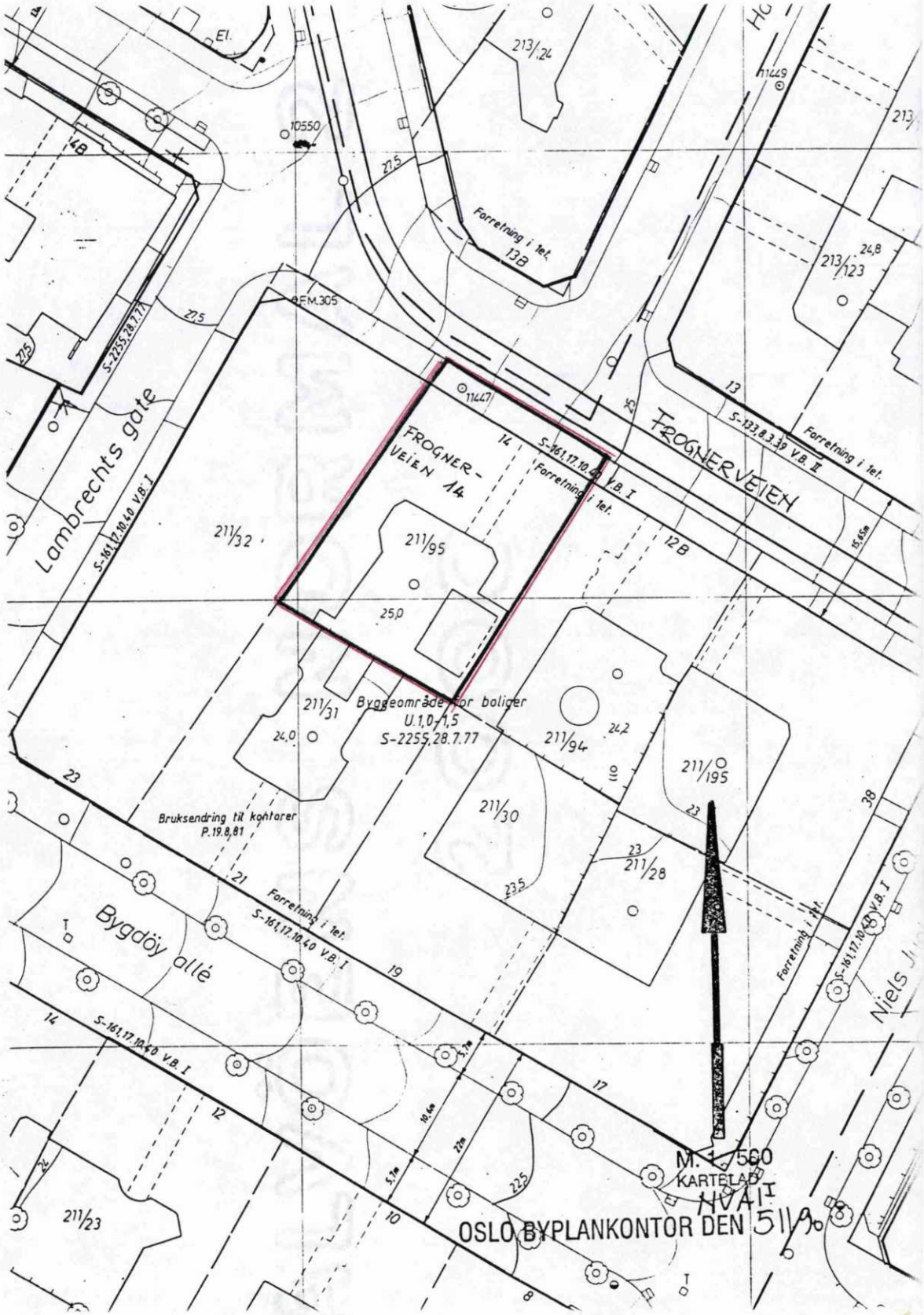
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

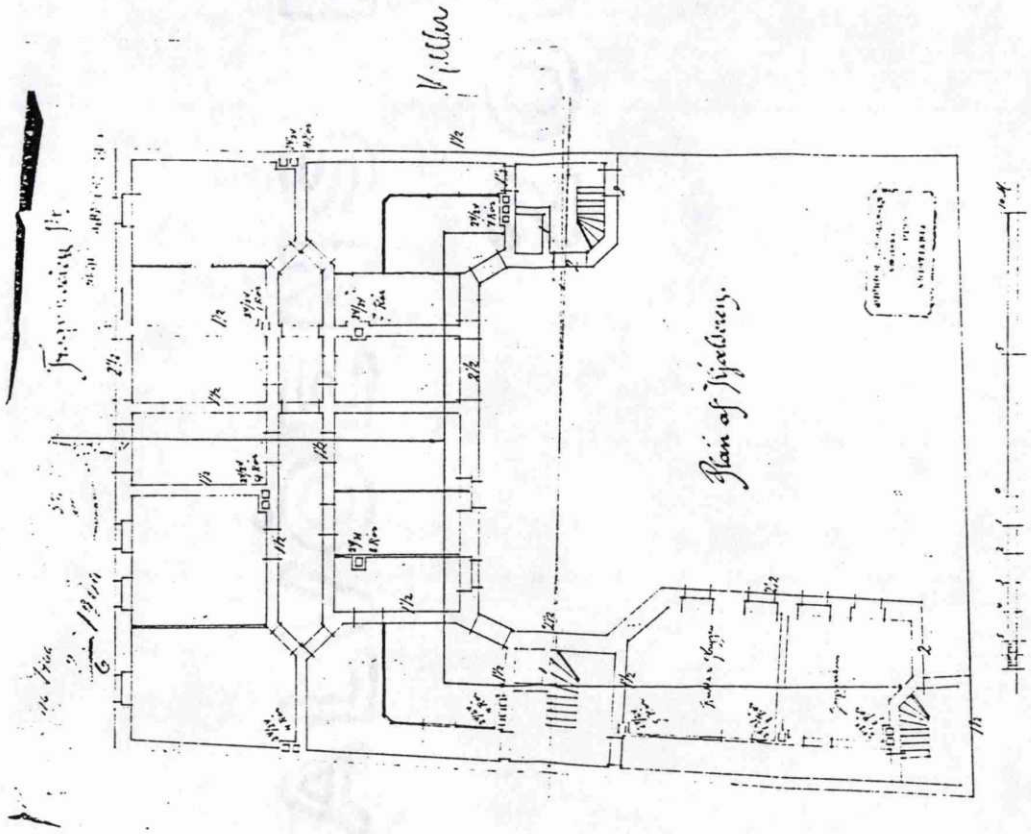
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)	
Oslo ~~18/12 1991~~ 11/6-92	Liv Dahn	..Liv.Dahn.....
	Odd Smebye	..Odd.Smebye.....

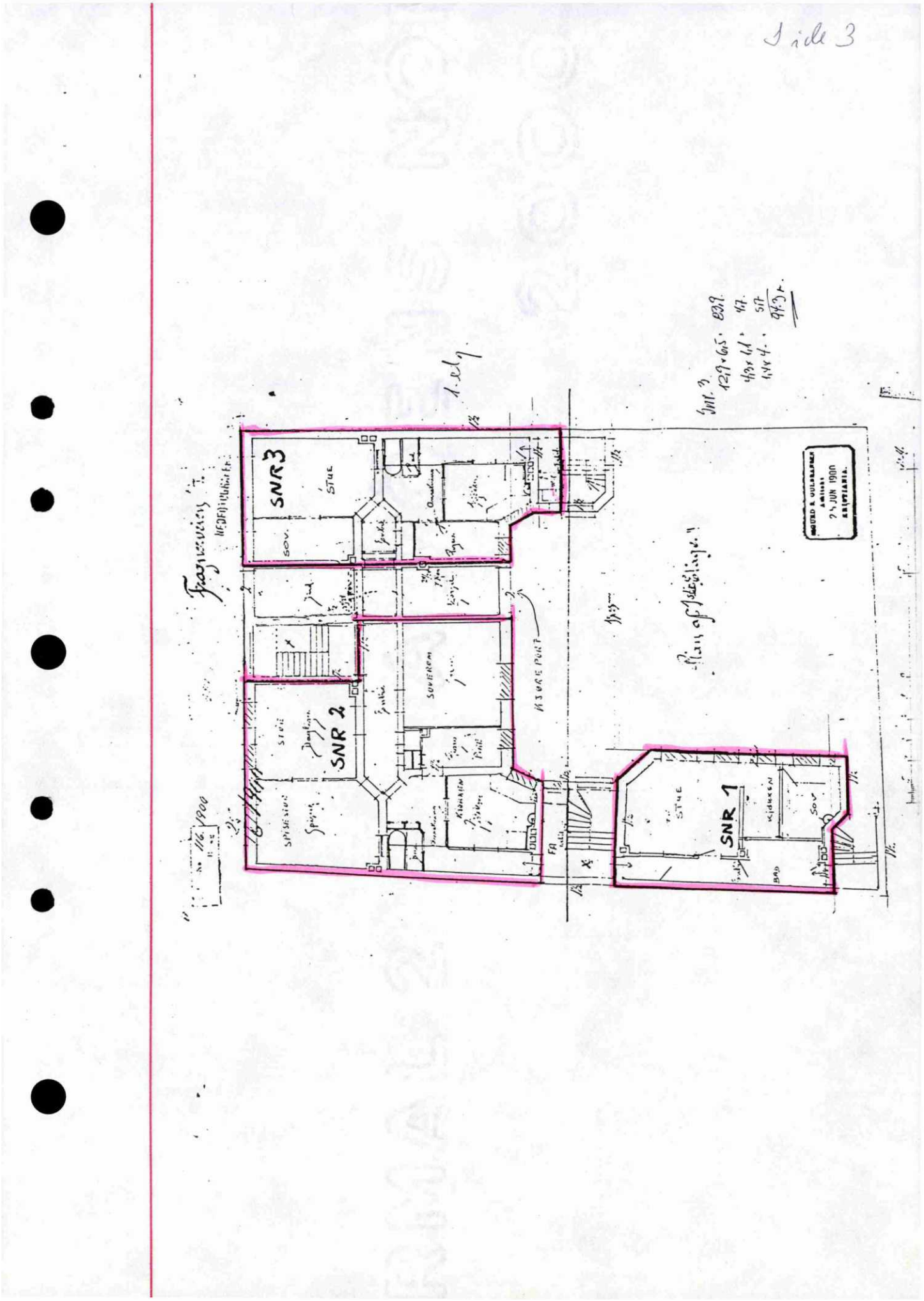
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Side 1.

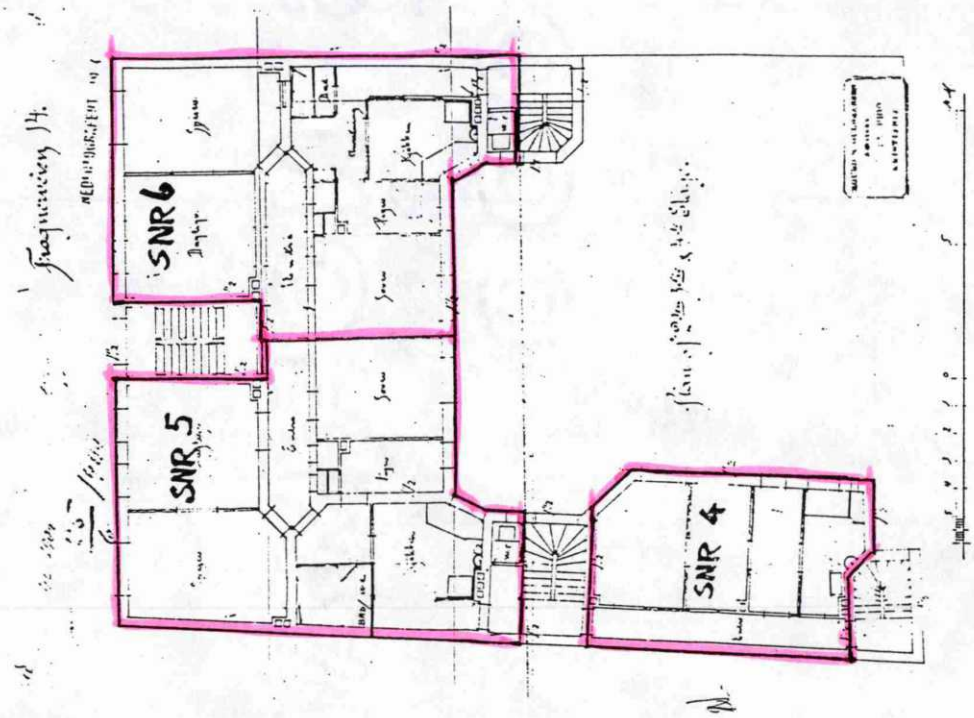

FROGNER-
VEIEN 14
FROGNERVEIEN
Lambrechts gate
Bygdøy allé
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255.28.7.77
Bruksendring til kontorer
P.19.8.81
Forretning i 1et.
13B
211/32
211/95
211/31
211/94
211/30
211/28
211/123
211/24
211/23
211/195
M. 1:500
KARTELAD
OSLO BYPLANKONTOR DEN 5/11 90

Side 2




Side 3
SNR 3
SNR 2
SNR 1
STUE
SOV.
KJØKKEN
BAD
MØRE PORT
1. etg

Side 4



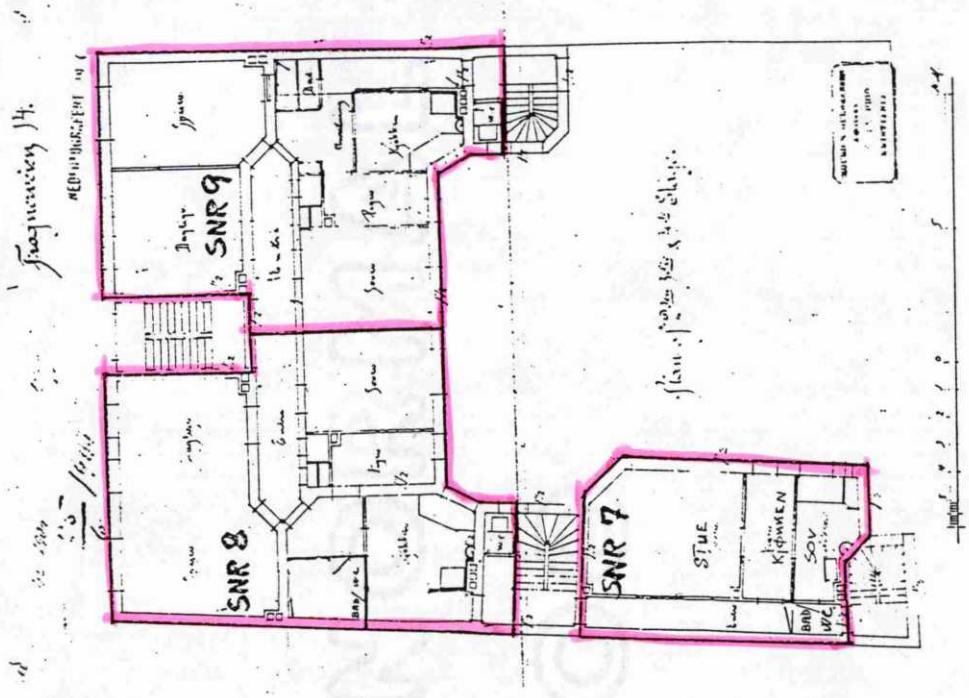
Snr. 4. = Snr. 1 = 70,2 m².

Snr. 5: 11/2 · 4,7 · 7,5 =

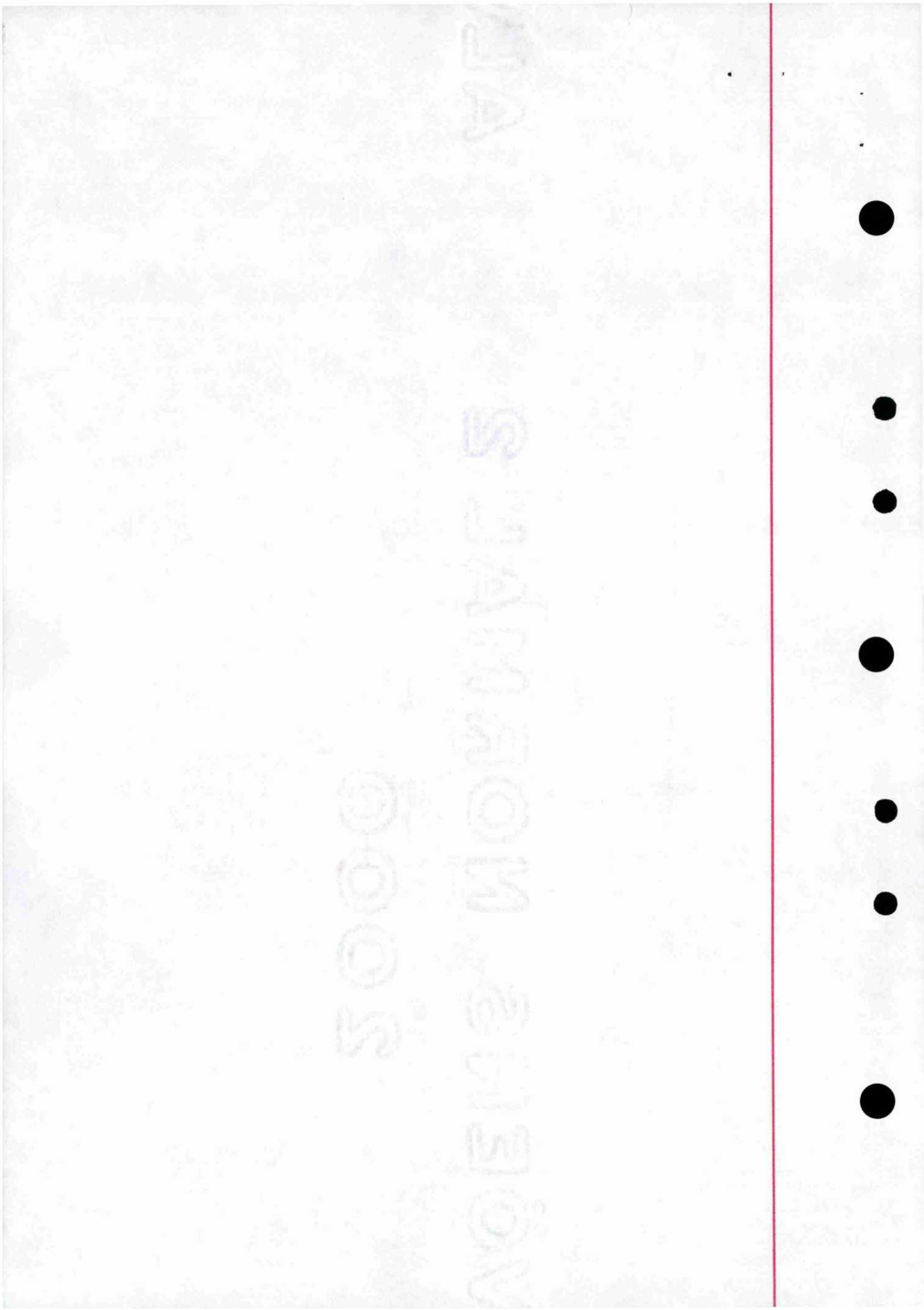
Snr. 6. 9,5 · 5,5 · 5 = 261,25 : 2 = 130,6

10 ~ 6,7.

Side 5



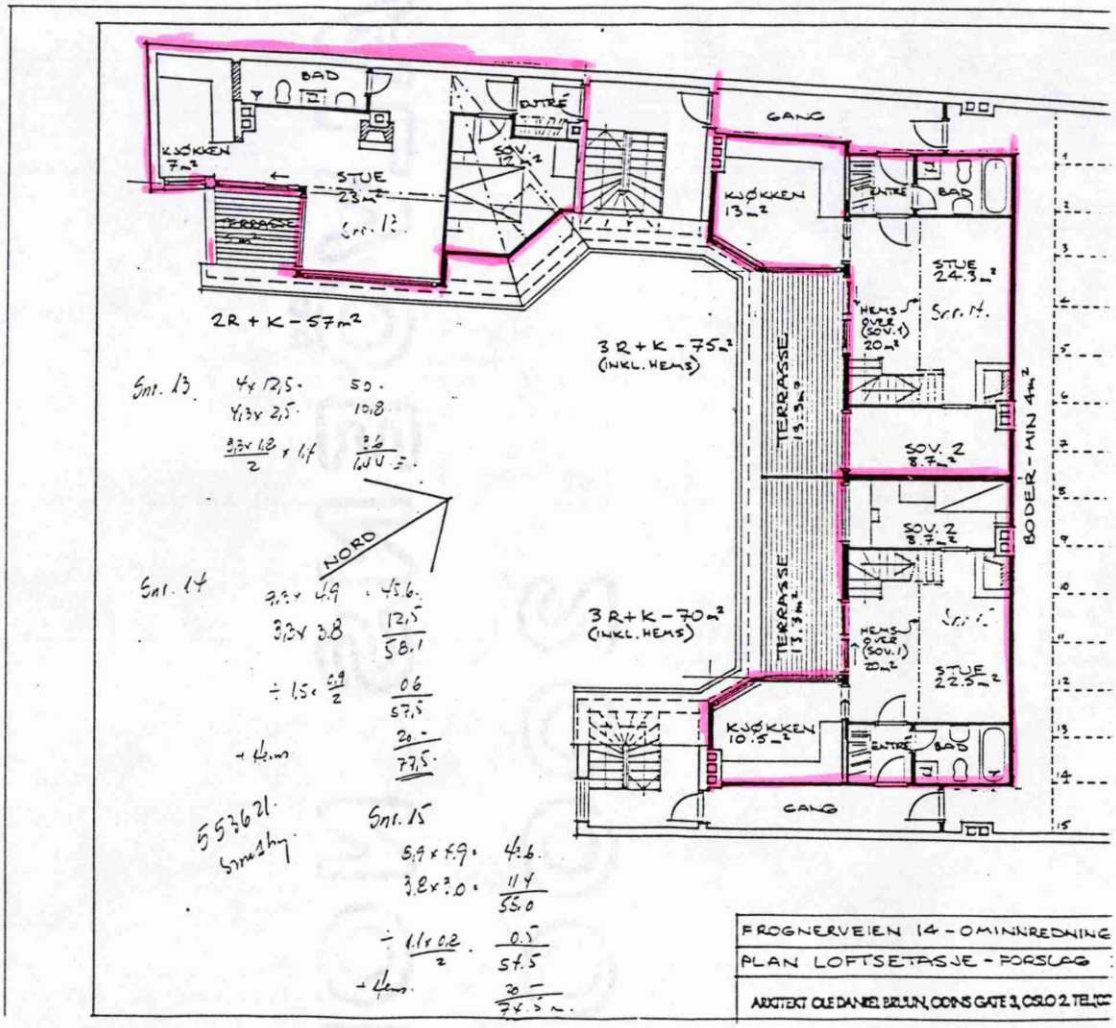
Snr. 7, Snr. 4
Snr. 8, Snr. 5.
Snr. 9, Snr. 6.



Side 6



Side 4.

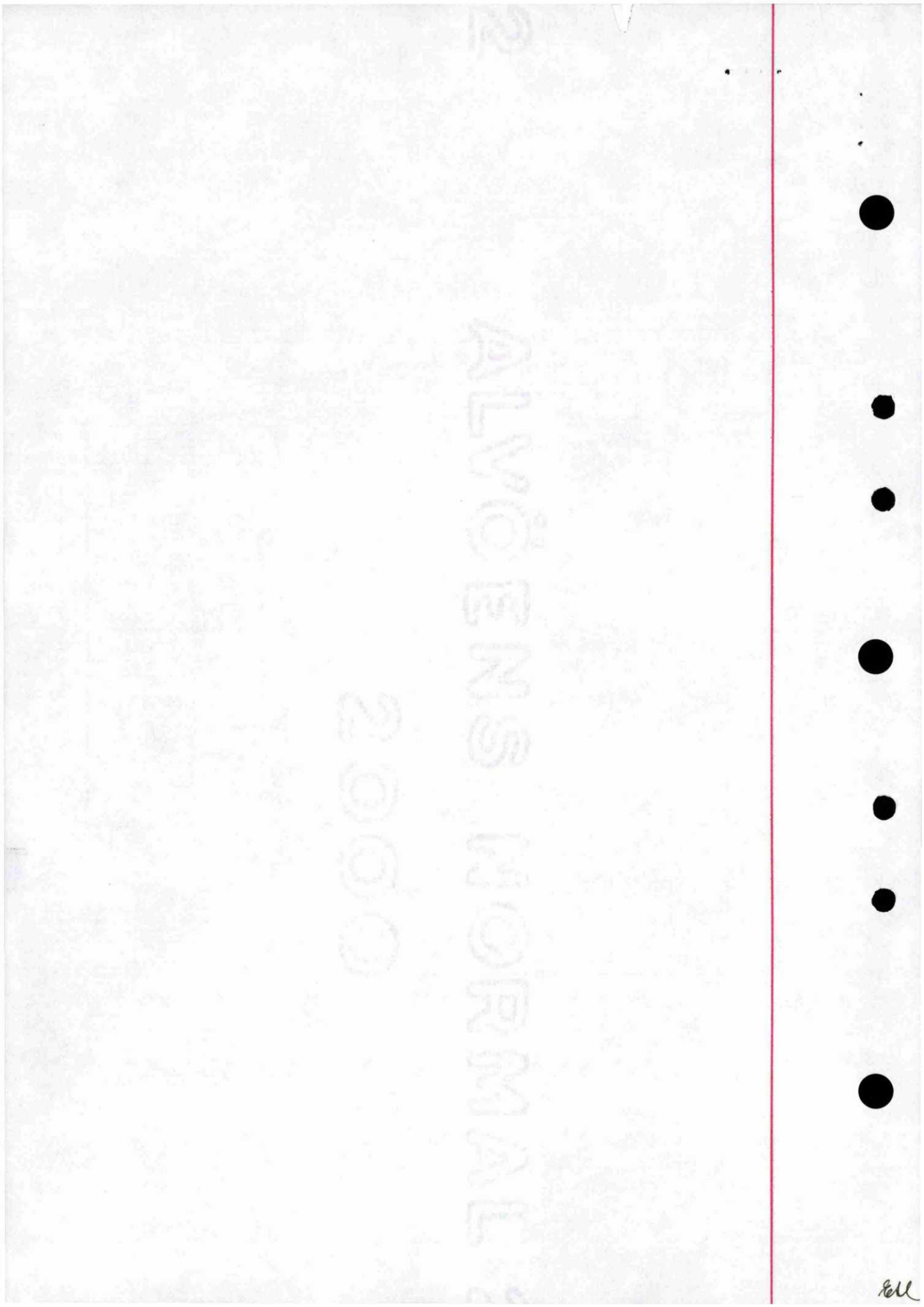


Snr. 13. 4x 12,5 = 50.
1,13 x 2,5 = 10,8
(3,2 x 6,8)/2 x 1,1 = 24
60,8 m².

Snr. 14
3,2 x 4,9 = 15,6
3,2 x 3,8 = 12,5
58,1
÷ 1,5 x 0,9/2 = 0,6
57,5
+ 4 m = 20
77,5.

55 76 21.
Snr. 15
3,9 x 4,9 = 19,6
3,8 x 3,0 = 11,4
55,0
÷ 1,1 x 0,2/2 = 0,5
54,5
+ 4 m = 20
74,5 m².

Snr. 1.



Frognerveien 14D

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 309 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 3 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.4 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12N	2 min 0.1 km	
Niels Juels gate Linje 12	2 min 0.1 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km	
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.2 km	

BARNEHAGER

Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km	
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	5 min 0.4 km	
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0... 105 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Bygdøy Allé	1 min
Meny Frogner	2 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	13 min
Apotek 1 Skovveien	3 min
Frogner Vinmonopol	6 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Trafotaket streetbasketanlegg	8 min
SATS Solli plass	6 min
Friskis & Svettis Oslo	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

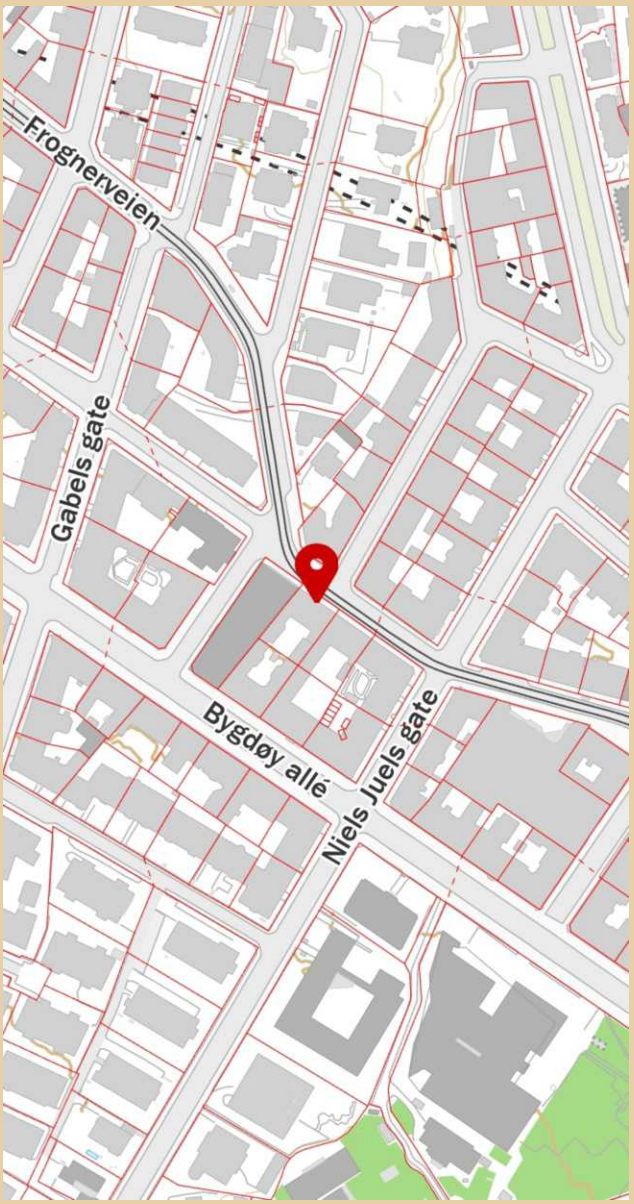
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Frognerveien 14D

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 309 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12N	2 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.2 km

BARNEHAGER

Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	5 min 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0... 105 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bygdøy Allé	1 min
Meny Frogner	2 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	13 min
Apotek 1 Skovveien	3 min
Frogner Vinmonopol	6 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Trafotaket streetbasketanlegg	8 min
SATS Solli plass	6 min
Friskis & Svettis Oslo	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

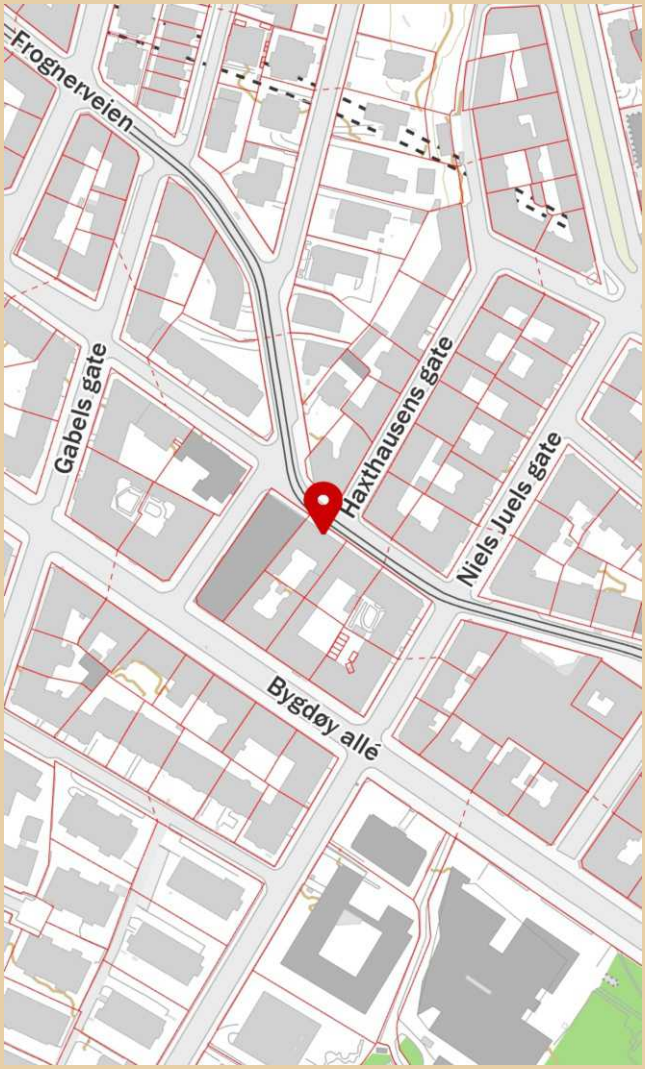
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Frognerveien 14D

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 309 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12N	2 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.2 km

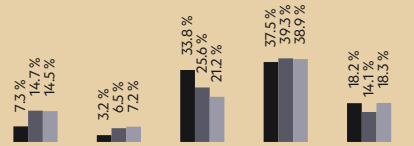
BARNEHAGER

Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	5 min 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0-... 105 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bygdøy Allé	1 min
Meny Frogner	2 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Trafotaket streetbasketanlegg	8 min
SATS Solli plass	6 min
Friskis & Svettis Oslo	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

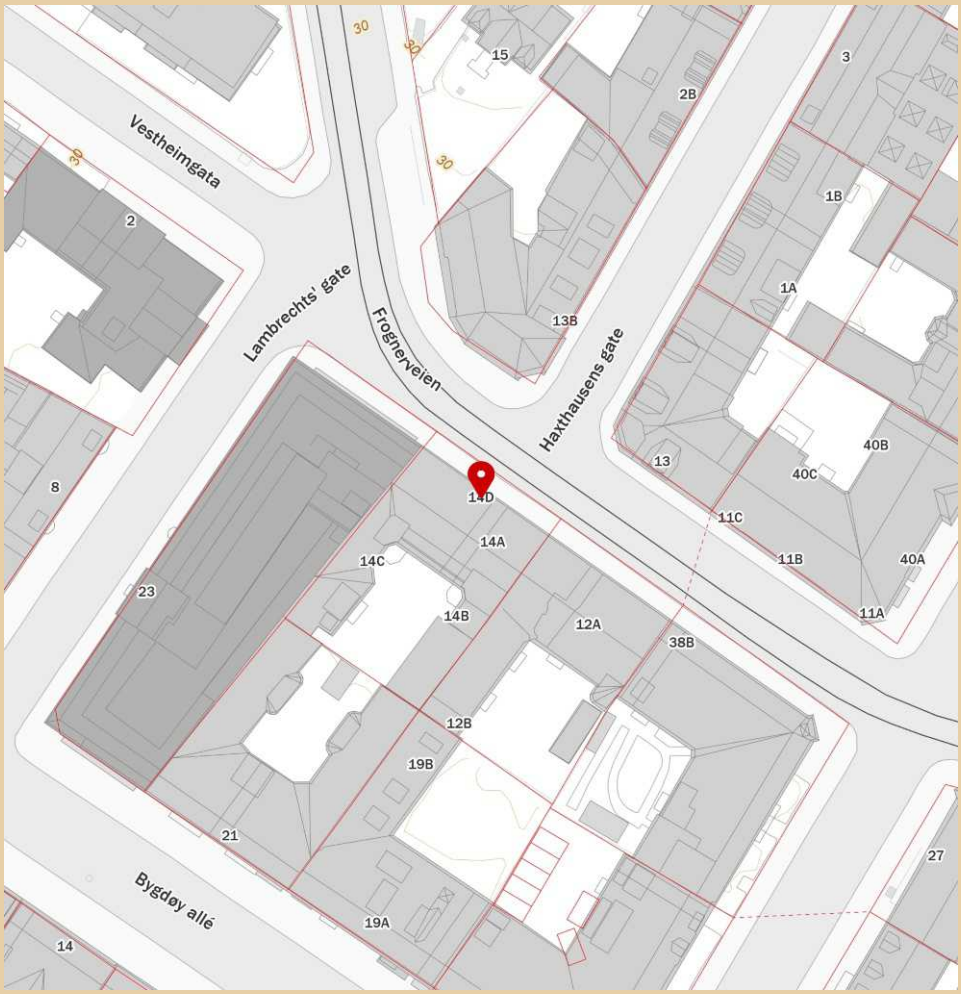
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frognerveien 14 D, 0263 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 95, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260073

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 478 11 016

E-post: kennet.hessvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
