PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

ELISENBERGVEIEN 34 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter

Husordensregler

Ekspedisjonsdokument og øvrig ferdigattest

Byggetegninger fra kommunen

Regulering

Energiattest

Boligkjøperforsikring informasjon

Budskjema

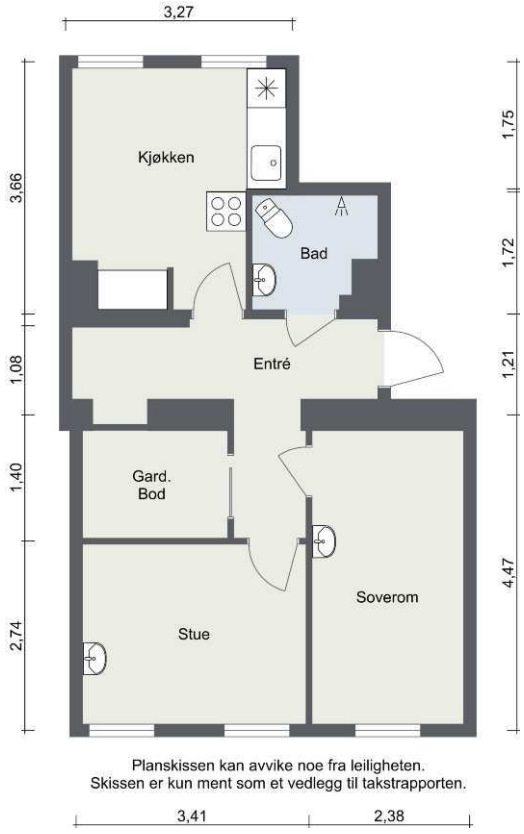
Tilstandsrapport

Elisenbergveien 34 C, 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 353, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 49 m²



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5075 **Eiendomsverdi ref nr:** FE1924

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen
Uavhengig Takstingeniør
karl@takstpartner.no
992 55 357

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

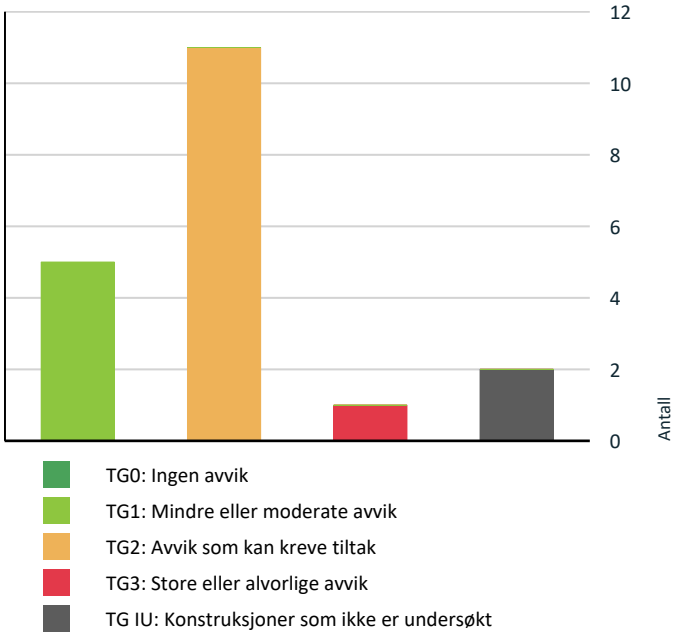
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

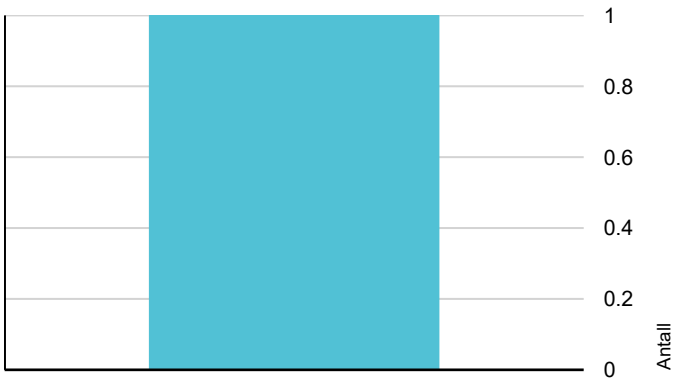
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser at varmepumpen er defekt, og at den ikke er tillatt brukt i henhold til sameiets styre. Utedelen er plassert på felles fasade og vil ved bruk kunne medføre støy mot bakgården.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

- Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.

- Vinduet på soverommet lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Årsaken kan være feil ved åpne- og lukkemekanismen eller at vinduet tar i karmen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

- I entré ble det målt 15mm avvik på 2m, totalt 29mm gjennom hele rommet.
- På soverom ble det målt 14mm avvik på 2m, totalt 20mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

- Døren til kjøkkenet 1 tar i karmen eller terskelen når den åpnes eller lukkes. Dette kan skyldes feilmontering, bevegelser i bygget eller bevegelser i hengslene. I tillegg er det registrert noe overflatiske skader på enkelte dører.

- Tersklene til soverom og stue er ikke tilfredsstillende festet. Det er registrert skade på tersklene.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av anlegget er skiftet ut, men store deler består av kobberrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av anlegget er skiftet ut, men enkelte deler består av avløpsrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonen på kjøkkenet er begrenset til lufting via åpningsbart vindu, og det er ikke registrert faste løsninger for tilførsel av frisk luft. Dette gir ikke kontinuerlig lufttilførsel til rommet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er koblet til stikkontakten med et støpsel, noe som ikke er i samsvar med gjeldende forskrift. Ifølge forskriften skal varmtvannstanker kobles direkte til det faste elektriske anlegget uten bruk av støpsel.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Det er påvist hull i enkelte fliser ved dusjen etter tidligere dusjgarnityr e.l. Disse hullene er i et område som blir definert som våtsone.

- Det er registrert misfarging på flisfugene i dusjsonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Dette kan skyldes flere faktorer, inkludert bygningsbevegelser, feil behandling av underlag, monteringsfeil eller fuktpåvirkning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Sluket er av eldre dato, da produksjon av sluk med stakeplugg opphørte tidlig på 2000-tallet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluket er oppbrukt. Normal tid før utskifting av plastsluk er 30–50 år.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer kan derfor ikke verifiseres.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1896

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold
For vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret.

Tilbygg / modernisering

		Opplysninger fra tidligere salgsoppgave.
2015	Modernisering	Bygningen ble malt utvendig.
2014	Modernisering	Mitsubishi varmepumpe montert på kjøkken.
2012	Modernisering	Nye panelovner, ny bereder i trapperomsbod.
	Modernisering	Hele leiligheten ble oppusset kort tid før 2012 i henhold til tidligere eier.
	Modernisering	Gården er pusset opp i 2007 og 2011 iflg. tidligere prospekt på finn.no

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Beskrivelse

Klassisk bygård oppført i murverk med fire etasjer samt kjeller og loft. Utvendige fasader har pussede og malte flater med trekninger og ornamenter. Etasjeskillere er antatt utført som trebjelkelag. Yttertaket er utført som valmtak i trekonstruksjon, tekket med takplater/takstein eller tilsvarende. Grunnmuren består av teglstein og/eller naturstein med ukjent fundamentering. Dreneringsløsningen er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.

- Vinduet på soverommet lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Årsaken kan være feil ved åpne- og lukkemekanismen eller at vinduet tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- For å utbedre avviket må soveromsvinduet kontrolleres nærmere og justeres eller repareres slik at det kan åpnes og lukkes normalt. Dersom tiltak ikke utføres, vil funksjonaliteten forbli begrenset.

- Forøvrig fungerer vinduene tilfredsstillende til tross for alderen, men vinduene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt. Uten tiltak må man forvente nedsatt funksjonalitet og varmetap.

Merk at ansvaret for utskifting av vinduer normalt ligger hos borettslaget eller sameiet, men i enkelte tilfeller kan ansvaret ligge hos den enkelte beboer. Levetiden for trevinduer varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt entrédør av treverk, brann og lydklassifisert B30/40Db. Produsert av Swedoor, ukjent år

MINDRE AVVIK:
Entrédøren tar litt i terskelen når døren åpnes/lukkes, men det er såpass lite at bygningsdelen fortsatt vurderes til tilstandsgrad 1.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling i entré, mens øvrige rom har malte slette flater.

På gulvet er det 1-stavs eikeparkett i alle rom.

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet ligger skjult i konstruksjonen, men basert på byggeskikk og synlige løsninger vurderes det at det er et bjelkelag av treverk.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I entré ble det målt 15mm avvik på 2m, totalt 29mm gjennom hele rommet.
- På soverom ble det målt 14mm avvik på 2m, totalt 20mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Til info:
Setningsskader og skjevheter er vanlig i eldre bygninger og må påregnes. Over tid kan grunnen bevege seg og gi ulik belastning på fundamentet, noe som blant annet kan føre til skjevheter i etasjeskillene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige hvitmalte massive dører. Skyvedør med 1-speils utførelse, øvrige med slette dørblad. Glassdør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Døren til kjøkkenet 1 tar i karmen eller terskelen når den åpnes eller lukkes. Dette kan skyldes feilmontering, bevegelser i bygget eller bevegelser i hengslene. I tillegg er det registrert noe overflatiske skader på enkelte dører.

- Tersklene til soverom og stue er ikke tilfredsstillende festet. Det er registrert skade på tersklene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- For å utbedre avviket må kjøkkendøren justeres slik at den ikke tar i karmen. Dette kan innebære justering av hengslene eller karmen, samt eventuelt sliping/kapping av dørbladet.

- Tersklene bør festes på en tilfredsstillende måte, og eventuelle skader utbedres. Uten tiltak kan forholdet føre til videre slitasje og økt skadeomfang over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

I henhold til tidligere salgsoppgave ble hele leiligheten pusset opp kort tid før 2012. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utført arbeid, og det er ikke fremlagt informasjon om omfanget av oppussingen. Takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger. Det er registrert synlig slukrist under gulvstøpen, noe som indikerer at nytt gulv er lagt over eksisterende gulvkonstruksjon. Det vurderes derfor som sannsynlig at verken sluk eller underliggende tettesjikt er skiftet ut.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på vegger og malt innvendig tak med taklampe.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Enkelte vegger er utført med platekledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist hull i enkelte fliser ved dusjen etter tidligere dusjgarnityr e.l. Disse hullene er i et område som blir definert som våtsone.

- Det er registrert misfarging på flisfugene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Hull i flisene i våtsone bør tettes med silikon for å forhindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

- Misfargede fuger er først og fremst estetisk skjemmende, for mikroorganismene som setter seg på fugene er vanligvis ikke noe helserisiko. Normalt sett kan fugene bare vaskes/renses, men hvis misfargingen sitter dypt må det fuges på nytt. fugene i dusjen har mye vannpåkjenning og vil derfor ha en begrenset levetid før den må fuges om.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (minimum 1:100 – 1 cm per meter).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Dette kan skyldes flere faktorer, inkludert bygningsbevegelser, feil behandling av underlag, monteringsfeil eller fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer tilfredsstillende til tross for bom i enkelte fliser. Fliser med bom er imidlertid mer utsatt for sprekkdannelse ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen, og over tid kan dette føre til at fliser og/eller flisfuger løsner eller sprekker dersom forholdet ikke utbedres. For å oppnå tilstandsgrad 1 må fliser med bom skiftes ut.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har ett eldre plastsluk med kombinert klemring og sprutdeksel i dusjen.

Slukets plassering i forhold til topp flis tilsier imidlertid at det er benyttet en underliggende membran/tettesjikt. Det er i tillegg registrert en toppmontert tettesjikt av ukjent type.

Tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen, noe som begrenser muligheten for inspeksjon. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige avslutninger/symptomer samt tilgjengelig dokumentasjon (ferdigattest, produktdatablader). Takstmannen har ingen mulighet til å verifisere at tettesjiktet er riktig montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Sluket er av eldre dato, da produksjon av sluk med stakeplugg opphørte tidlig på 2000-tallet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for sluket er oppbrukt. Normal tid før utskifting av plastsluk er 30–50 år.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil bli harde og sprø med tiden, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, installasjon, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være fleksibel nok til å tåle små bevegelsene som ofte skjer i bygninger. Hvis den blir sprø, vil den sprekke ved den minste bevegelse. Når membranen får sprekker, vil den ikke lenger være vanntett, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.
Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20-40 år.

- Det er ikke behov for utbedring av slukløsningen så lenge anlegget fungerer, men det er viktig å være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå uventet når sluket blir eldre. Slike lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade, ettersom sluket ligger skjult i konstruksjonen.

- Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. For eldre bad vil det imidlertid i de fleste tilfeller være svært vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe slik dokumentasjon. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen er bestående av servant, speil, dusjhjørne med forheng og frittstående toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via en elektrisk styrt vifte i taket og tilluft via en spalte på 14mm under dørbladet.

Til info:
Dersom leiligheten har egen, separat avtrekkskanal, bør viften være i kontinuerlig drift for å sikre tilstrekkelig grunnventilasjon, da luftskiftet er svært begrenset når viften er avslått. Dersom avtrekket derimot er tilknyttet felles kanal, er løsningen uheldig, da det normalt ikke tillates å føre forsert avtrekk fra avtrekksvifter til felleskanaler eller direkte til fasade i borettslag og sameier. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å avklare hvilken løsning som er etablert.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot fellesareal og annen leilighet. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Fuktsøktet viste variable fuktverdier i nedre del av dusjsonen.

Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Ved dusjing direkte på veggflatene vil det komme fuktighet bak flisene, dette er helt normalt, og er ikke farlig så lenge membransjiktet er tett. Fuktindikatoren har vanskeligheter med å skille mellom fukt som har samlet seg i fliser og lim, og eventuell fukt som skyldes lekkasje inn i konstruksjonen. Resultatene må derfor vurderes som veiledende, da bruksfuktigheten trenger tid til å tørke opp.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, benkeplate av høytrykkslaminat e.l, rustfri underlimt oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innebygd kjøleskap og oppvaskmaskin samt frittstående komfyr.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Ja

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet. Det foreligger ingen informasjon på at komfyrkursen er endret etter 2010. Krav til komfyrvakt trådte i kraft med teknisk forskrift (TEK10) og gjelder ved nybygg eller ved oppussing dersom det legges ny kurs til platetopp/komfyr. Det kan derfor ikke konkluderes om kravet gjelder for dette kjøkkenet. Uavhengig av dette anbefales det av sikkerhetsmessige årsaker å installere komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, plassert over kokesonen.

Vurdering av avvik:

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

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kjøkkenet fungerer greit med kullfilterventilator, men for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 kreves enten et ventilasjonsrør som leder ut i det fri eller et mekanisk avtrekk med ventil over kokesonen. Borettslags- eller sameievedtekter kan imidlertid begrense slike tiltak, spesielt når det gjelder bruk av felles fasade eller ventilasjonssjakt. Begrenset ventilasjon fra kun kullfilterventilator kan redusere luftkvaliteten, bidra til fettoppbygging, og forårsake spredning av lukt. For å sikre best mulig funksjonalitet bør fettfilter rengjøres regelmessig, og kullfilter skiftes jevnlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene består av en kombinasjon av kobber og plast (rør-i-rør). På kjøkkenet er det plastrør, mens badet har skjulte rørføringer av kobber.

Hovedrør og stoppekran er plassert i ekstern bod i trappeoppgang.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av anlegget er skiftet ut, men store deler består av kobberrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av de gamle vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte kobberrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av rom med gamle vannrør vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut resten av røranlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av anlegget er skiftet ut, men enkelte deler består av avløpsrør som har passert 25 år, noe som overstiger halvparten av forventet levetid for et røranlegg. Tilstandsgrad 2 gis derfor basert på anleggets alder og levetidsvurdering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av de gamle avløpsrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte avløpsrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har desentralisert ventilasjonsløsning med mekanisk avtrekk fra bad via takmontert vifte, samt separate ventilasjonsenheter (Lossnay) i stue og soverom som gir mekanisk tilluft og avtrekk med varmegjenvinning.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonen på kjøkkenet er begrenset til lufting via åpningsbart vindu, og det er ikke registrert faste løsninger for tilførsel av frisk luft. Dette gir ikke kontinuerlig lufttilførsel til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilluftsventiler der det mangler for å sikre god luftgjennomstrømning. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag/sameier som hindrer etablering av ventiler på felles fasade. Selv om det i denne sammenhengen er vurdert som et avvik, er det ingenting i veien for å benytte vindu/dør som kilde til friskluft.

Ifølge byggeforskriftene bør inneluften byttes ut annenhver time for å tilføre frisk luft og fjerne forurenset luft. I boliger med begrenset ventilasjon vil det derfor være nødvendig å manuelt lufte rommene ved å åpne vinduene.

Mangelfull ventilasjon kan føre til redusert luftkvalitet og økt luftfuktighet.

TG 3 Varmesentral

Beskrivelse
Det er installert luft-luft varmepumpe fra Mitsubishi i stuen, 2014
Luft-til-luft-varmepumpe er den vanligste typen varmepumpe i Norge. Varmepumpen henter varme fra luften ute, og blåser den inn i boligen.

Eier opplyser at varmepumpen er defekt, og at den ikke er tillatt brukt i henhold til sameiets styre. Utedelen er plassert på felles fasade og vil ved bruk kunne medføre støy mot bakgården. Anlegget er ikke funksjonstestet, og tilstanden er derfor ikke vurdert

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at varmepumpen er defekt, og at den ikke er tillatt brukt i henhold til sameiets styre. Utedelen er plassert på felles fasade og vil ved bruk kunne medføre støy mot bakgården.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å avklare forholdet med sameiet. Dersom anlegget ikke tillates brukt, bør det demonteres. Dersom bruk tillates, må det påregnes reparasjon eller utskifting før det kan tas i bruk. Uten tiltak vil installasjonen ikke kunne benyttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Boligen har en ca. 120 liters Høiax varmtvannstank, plassert i boden i trappeoppgang.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er koblet til stikkontakten med et støpsel, noe som ikke er i samsvar med gjeldende forskrift. Ifølge forskriften skal varmtvannstanker kobles direkte til det faste elektriske anlegget uten bruk av støpsel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken bør kobles direkte til det faste elektriske anlegget av en kvalifisert elektriker. Uten tiltak kan dette føre til varmeutvikling i stikkontakten og støpselet, med risiko for overbelastning og i verste fall brann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entré, og det elektriske anlegget i leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 40A

AVVIK:
- Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.
- Eier opplyser om flere defekte taklamper. Det er videre opplyst at elektriker har vært på stedet og vurdert utbedring som kostbar.
- Eier opplyser at komfyrkursen har begrenset kapasitet, slik at det kun er mulig å benytte to av kokesonene samtidig.

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.
   Ukjent

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?
   Nei

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja :
   Det er opplyst om varmgang og røykutvikling i enkelte taklamper. Elektriker har koblet fra disse.

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 :
    TILTAK:
    På grunn av ovennevnte avvik og manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

    Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ 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.

En konstant eksponering for radon kan føre til pustevansker, allergier og på sikt alvorlige helseplager. Merk at radonmåling normalt er borettslagets eller sameiets ansvar, men i enkelte tilfeller kan ansvaret ligge hos den enkelte beboer.

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

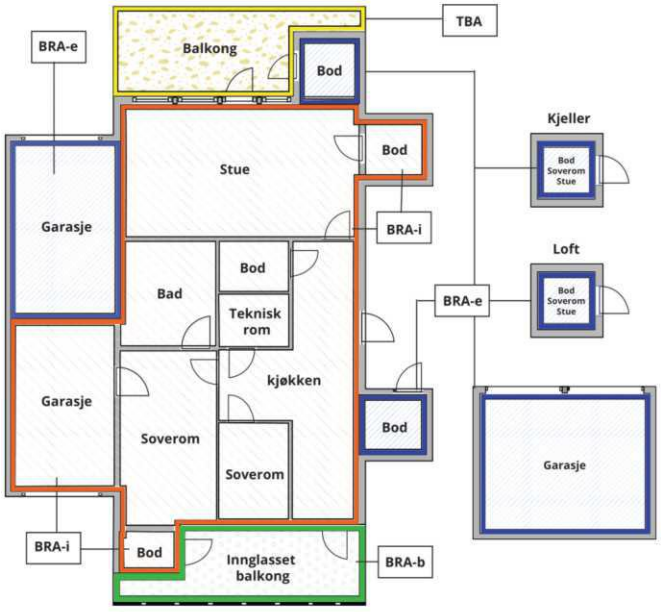
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	49			49	
Kjeller					
SUM	**49**				
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, entré, bod/gard.		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponerer i tillegg én kjellerbod. Boden var ikke tilgjengelig for oppmåling på befaringsdagen grunnet manglende tilgang, og arealet er derfor ikke målt opp eller inkludert i oppsettet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Brabrand Anders Vissers, Vissers Viki	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	353	0	2	743 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Elisenbergveien 34 C

Hjemmelshaver

Brabrand Anders Vissers, Vissers Viki

Kommentar

Informasjon fra forretningsfører er ikke oversendt takstmannen på befaringstidspunktet, da boligen ikke skal markedsføres umiddelbart. Opplysninger om eventuell andel fellesformue eller fellesgjeld vil bli innhentet av eiendomsmegler og oppgitt i salgsoppgaven nærmere lanseringstidspunktet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner i Oslo. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I området finnes det idrettsanlegg, treningssenter, fotballbane, kino, minigolfpark m.m. Det er flere parker og grøntområder i nærmiljøet, og det er gangavstand til Frognerparken med skulpturpark. Her er det store grøntarealer, lysløyper og bademuligheter i Frognerbadet Gangavstand er det også til sjøen (Frognerkilen), Aker Brygge og sentrum for øvrig. Stensparken og Slottsparken ligger også like i nærheten med turstier, lekeplasser og aktiviteter for alle aldre. En liten kjøretur unna finner du Tryvann alpinanlegg med bakker for både store og små. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med gangavstand til både buss, trikk og T-bane. Det er gangavstand til det meste du trenger i hverdagen som matbutikker, vinmonopol, apotek og spennende shoppingmuligheter. Bogstadveien ligger like i nærheten med et godt utvalg av spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Ikke vist		Nei
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Ikke vist		Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest vedrørende Bruksendring, datert 12.12.2023	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke utarbeidet da denne rapporten ikke skal brukes ifm eierskifte.	Ikke vist		Nei
Vedtekter		Eiendomsinformasjon.	Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3600:2018. Omfanget av undersøkelsene er imidlertid i hovedsak avgrenset til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), med enkelte kontrollpunkter som går utover forskriftens minstekrav.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak boligens innvendige bygningsdeler. Det ble ikke foretatt flytting av tunge møbler eller fast inventar under befaringen. Som følge av dette kan eventuelle skader eller forhold som var tildekket eller skjult, ikke utelukkes. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260301
Addresse	Elisenbergveien 34 C		
Postnr.	0263	Sted	OSLO
Selgers navn	Viki Vissiers Brabrand		
Selgers navn	Jesper Holte		
Selgers navn	Anders Brabrand		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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 sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.10.2026

Signert av *Jesper Holte*

Initialer selger:
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Babak Muktar
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: babak.muktar@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260301 . Vår ref.: 5565-1-02 Dato: 23.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Frognerveien 38
Organisasjonsnr:	991990402
Seksjonseier:	Brabrand, Anders Vissers
Medeier:	Vissers, Viki
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Elisenbergveien 34 C, 0263 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	212
Bnr.	353

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 56943277.
- 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.

01.01.2023: Kabel-tv reduseres til kr 389 pr mnd pr seksjon. Planer: Sameiet planlegger oppussing tak og fasader i 2024 med en estimert ramme på ca kr 10.000.000,- og sameiet vil på årsmøtet våren 2023 vedta hvordan den finansieringen skal gjøres. Det rimeligste er om hver seksjon innbetaler et innskudd (og selv låner privat) dersom det blir flertall for at sameiet tar opp lånet, vil fk økes drastisk fra 01.01.24. Vi er forretningsfører fra 1.januar 2020. Forsikring: Gjensidige polisenr: 56943277 Drift/vedlikehold: Årsmøte 2020 vedtok å oppgradere bakgården med beleggningsstein. Seksjoneringsbegjæringen er ikke innhentet. Selskapet kommer fra HBRI. Felleskostnader økes pr 01.01.2022 i hht fordelingsbrøk etter andeler og TV/Bredbånd øker til kr 460 pr mnd pr seksjon. Planlagt rehabilitering med låneopptak: Sameie har planer om en større totalrehabilitering av byggets tak og fasader med terrasser og balkonger. Sameie har nå engasjert en ingeniør, som skal gjennomgå hele bygget og sette opp et kostnadsestimat over diverse oppgraderinger av sameiet. Dette vil være: Nytt tak, med piper, renner og nedløp Oppussing fasader mot gaten, med syrevask, fjerning av løs puss, reparasjon av ornamenter, grunning og maling, rehabilitering av balkonger med evntuelt nytt feste og fundament for disse, samt pussing og maling av smijernet med forhøyning av rekkverk. Rehabilitering av to takterrasser i loftsleilighetene. Det antar at prisen vil ligge på minst 5 mill, og sameiet vil i den forbindelse trenge et lån, med en sikkerhetsramme. Tror ikke det blir iverksatt denne våren, men håper at det blir prosjeket våren 2023.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208336878
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	7 573 395,00
Innfrielsesdato:	30.07.2040
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: 4 139,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 750,00	
TV/bredbånd	389,00	

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:	760,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 617,-
Annen formue:	2 875,-
Gjeld:	185 443,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208336878
Restsaldo:	180 316,21
Kapitalkostnader:	1 683,69
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 180 316,21,-, 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 Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Hanne Cecilie Rekkedal, e-post: frognerveien38se@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 2026

Innkalling

S.nr. 5565
SAMEIET FROGNERVEIEN 38

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FROGNERVEIEN 38

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 17:00, Oscarsgate 20, 5.etg, Rekkedals kontor.

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 møtet. 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.

Annen informasjon

Tilbakemelding om det møter noen fra din seksjon mottas med takk :-) dersom du ikke kan møte, kan du også sende fullmakt til en annen seksjonseier. Melding kan sendes til: frognerveien38se@styrerommet.no

Velkommen til årsmøte!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Dugnad
9. Forslag fra beboere: Renhold og vaktmestertjenester

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FROGNERVEIEN 38

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
styrets leder velges til møteleder dersom ingen andre foreslås på møtet

Forslag til vedtak
Hanne Cecilie Rekkedal er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Magnus Gøransson Hamrin og Synve Fosse Opsahl er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap (nedbetaling av lånet).

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5565 Årsregnskap 2025.pdf
2. F.38 Styrets driftsrapport 2025 .pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Styrets innstilling

styret foreslår at styrehonoraret er det samme som året før, uten endringer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

sameiets styre består av styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. I 2026 skal det velges et styremedlem for to nye år. Det skal også velges varamedlem for ett år. Ingen har meldt sitt kandidatur for å sitte i styret, men dette kan også meldes på selve årsmøtet. Dersom det ikke kommer nye forslag, foreslås det at styremedlem Magnus Hamrin og varamedlem Synve Fosse Opsahl kan gjenvelges.

Roller og kandidater

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

- Magnus Hamrin

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

- Synve Fosse Opsahl

Sak 8

Dugnad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår dugnad tirsdag 5.mai kl17:00

Forslag til vedtak
Dugnad tirsdag 5.mai kl.17:00

Sak 9

Forslag fra beboere: Renhold og vaktmestertjenester

Forslag fremmet av:
Hanne Rekkedal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har mottatt tilbud fra "Frode Gran Service" om trappevask og vaktmestertjenester, med trappevask kr 2.950,- eks mva pr mnd og vaktmestertjenester med kr 1.300,- pr mnd eks mva. Trappevask hver uke i A og B, annen hver uke i C (likt som vi har i dag), vaktmestertjeneste hver 14.dag, med kosting, spyling av fellesarealer, skifting av lyspærer og justering dørpumper, snømåking. Vask av kjellerganger og løvblåsing kan bestilles ved behov i tillegg.

Avtalen vi har med Rene Trapper utløper 1.juli 2026 og Frode Gran Service kan overta fra 1.juli.

Vaktmestertjeneste har vært utført av Marius Rekkedal (og Hanne Rekkedal) på timebasis. Marius flytter mest sannsynlig til utlandet i august og jeg, Hanne har ikke kapasitet til å påta meg fullt ansvar for vaktmestertjenester alene. Jeg vil fortsatt tidvis klippe gress, stelle blomster og spyle etc når jeg har tid og lyst til dette, da jeg liker å holde det pent når jeg har tid og overskudd.

Styrets innstilling

Sameiet inngår ny avtale om trappevask og vaktmestertjeneste, med Frode Gran Service fra 1.juli 2026 jfr forespeilet pris og betingelser

Forslag til vedtak

Sameiet inngår avtale med Frode Gran Service om trappevask og vaktmestertjeneste 1.juli

Styrets årsrapport

Det har blitt avholdt to styremøter og ett årsmøte og ett ekstraordinært årsmøte i 2025.

Styret har bestått av styreleder Hanne Rekkedal, styremedlemmer Bente Præsttun og Magnus Hamrin. Synve Fosse Opsahl har vært varamedlem.

Forretningsfører og regnskapsfører har vært OBOS eiendomsforvaltning og revisor BDO AS.

Brannalarm ble utløst natten 18.januar, og alle beboere evakuerte ut. Brannvesen ble tilkalt da for å få tilgang til seksjonen der alarm ble utløst. Brannvesen og politi kom på stedet og det ble utført utlufting av røyk fra seksjonen med kraftig ventilator fra bakgård via trappeoppgang. Beboer i den aktuelle seksjon ble pålagt komfyrvakt for å unngå gjentagelse. Ingen kom til skade og det ble ikke nødvendig med brannslukning.

Det ble anlagt jord og ferdig gress i begge forhager, fra Skaaret landskap.

Arkel elektriske utførte oppgraderinger av det elektriske anlegget, jfr krav i brannteknisk rapport. De har også utført arbeid på det elektriske pga jordfeil i fellesanlegget.

Rene trapper AS, har utført trappevask i sameiets tre trappeoppganger i løpet av hele året.

Vaktmestertjenester, som skifte lyspærer, justere dørpumper, klippe gress, koste, spyle og måke snø har vært utført av Marius Rekkedal (som bor i bygget).

Det ble avholdt en dugnad i november, med container for å kaste alt av hensatte gjenstander i fellesarealer og bakgård.

På ekstraordinært årsmøte ble det bestemt at alle seksjoner skulle innbetale et innskudd med kr 30.000,- pr brøkandel. Sameiet har 42 brøkandeler, fordelt på sameiets 24 seksjoner. Dette for å betale ned på sameiets forholdsvis store lån. Lånet ble tatt opp i OBOS banken i forbindelse med rehabilitering av gården i 2024.

Sameiet ble bundet til Norgespris på sin strømavtale, som sikrer en pris på 50 øre kwt i forbruk. Avtalen er bindende til 31.12.2026.

Det er ikke solgt noen seksjoner i sameiet i løpet av 2025.

Det har ikke vært saker som har utløst sameiets forsikring i løpet av 2025.

SAMEIET FROGNERVEIEN 38
ORG.NR. 991990402, KLIENTNR. 5565

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 951 328	1 265 628	1 960 450	1 995 840
Vaskeri	9	2 150	1 650	2 000	2 000
Andre inntekter	3	1 260 000	1 680 035	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 213 478**	**2 947 313**	**1 962 450**	**1 997 840**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 047	-7 598	-19 730	-20 524
Styrehonorar	5	-40 000	-20 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-11 184	-6 276	-8 800	-10 400
Forretningsførerhonorar		-63 160	-60 273	-70 000	-66 000
Konsulenthonorar		-12 633	-353 009	0	0
Drift og vedlikehold	7	-176 069	-11 778 509	-100 000	-90 000
Forsikringer		-342 061	-275 109	-300 000	-390 000
Kommunale avgifter	8	-259 502	-240 389	-320 000	-271 800
Energi/fyring	10	-53 015	-55 030	-45 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 116	-101 619	-106 150	-110 000
Andre driftskostnader	11	-64 885	-92 010	-70 000	-63 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 142 672**	**-12 989 822**	**-1 079 680**	**-1 101 724**
DRIFTSRESULTAT		**2 070 806**	**-10 042 509**	**882 770**	**896 116**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 451	45 939	10 000	0
Finanskostnader	13	-571 918	-178 453	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-538 467**	**-132 514**	**10 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 532 339**	**-10 175 023**	**892 770**	**896 116**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-10 175 023		
Reduksjon udekket tap:		1 532 339	0		

Dokument-ID 092221155557569259006 Signert HCR, BCP, MGH

SAMEIET FROGNERVEIEN 38
ORG.NR. 991990402, KLIENTNR. 5565

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		855	3 386
Forskuddsbetalte kostnader		102 215	84 204
Andre kortsiktige fordringer		0	42 000
Driftskonto OBOS-banken		29 798	21 830
Sparekonto OBOS-banken		1 681	983 987
SUM OMLØPSMIDLER		**134 549**	**1 135 408**
SUM EIENDELER		**134 549**	**1 135 408**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 665 067	-9 197 406
SUM EGENKAPITAL		**-7 665 067**	**-9 197 406**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 788 711	9 938 895
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 788 711**	**9 938 895**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 139	41 056
Leverandørgjeld		3 428	348 510
Skyldige offentlige avgifter	16	62	55
Påløpte renter		2 838	3 911
Annen kortsiktig gjeld	17	439	388
SUM KORTSIKTIG GJELD		**10 905**	**393 919**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**134 549**	**1 135 408**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.02.2026
Styret i Sameiet Frognerveien 38

Hanne Cecilie Rekkedal Bente Christine Præsttun Magnus Gøransson Hamrin

Dokument-ID 092221155557569259006 Signert HCR, BCP, MGH

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	1 853 300
TV/bredbånd	98 028
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 951 328**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstraordinær kapitalinnkreving	1 260 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 260 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 300
Påløpte feriepenger	-439
Arbeidsgiveravgift	-6 308
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 047**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Dokument-ID 092221155557569259006 Signert HCR, BCP, MGH

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 750

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 184
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 184**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 419
Drift/vedlikehold elektro	-23 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 337
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 764
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-176 069**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-175 999
Feie- og tilsynsgebyr	-5 589
Renovasjonsgebyr	-77 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-259 502**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	2 150
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**2 150**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-53 015
SUM ENERGI / FYRING	**-53 015**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 741
Datautstyr	-605
Annet driftsmateriale	-5 060
Renhold ved firmaer	-42 753
Andre driftskostnader	-932
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 750
Andre kontorkostnader	-200
Bank- og kortgebyr	-2 844
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-64 885**

Dokument-ID 092221155557569259006 Signert HCR, BCP, MGH

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	515
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 681
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	473
Kundeutbytte Gjensidige	30 277
Andre renteinntekter	505
SUM FINANSINNTEKTER	**33 451**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-571 725
Renter på leverandørgjeld	-193
SUM FINANSKOSTNADER	**-571 918**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2024	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	61 105	
Nedbetalt i år	2 150 184	
		-7 788 711
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 788 711**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-62
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-62**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-439
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-439**

Dokument-ID 092221155557569259006 Signert HCR, BCP, MGH

Til BDO AS

Sted:

Dato:

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for SAMEIET FROGNERVEIEN 38 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

Dokument-ID 092221155557569259006 Signert HCR, BCP, MGH

a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.



Styreleder

Forretningsfører

Dokument-ID 092221155575692590006 Signert HCR, BCP, MGH

Sameiet Frognerveien 38 - styrets driftsrapport/arbeidsbeskrivelse 2025

Det har blitt avholdt to styremøter og ett årsmøte og ett ekstraordinært årsmøte i 2025.

Styret har bestått av styreleder Hanne Rekkedal, styremedlemmer Bente Præsttun og Magnus Hamrin. Synve Fosse Opsahl har vært varamedlem.

Forretningsfører og regnskapsfører har vært OBOS eiendomsforvaltning og revisor BDO AS.

Brannalarm ble utløst natten 18.januar, og alle beboere evakuerte ut. Brannvesen ble tilkalt da for å få tilgang til seksjonen der alarm ble utløst. Brannvesen og politi kom på stedet og det ble utført utlufting av røyk fra loftseksjon med kraftig ventilator fra bakgård via trappeoppgang. Beboer i den aktuelle seksjon ble pålagt komfyrvakt for å unngå gjentagelse. Ingen kom til skade og det ble ikke nødvendig med brannslukning.

Det ble anlagt jord og ferdig gress i begge forhager, fra Skaaret landskap.

Arkel elektriske utførte oppgraderinger av det elektriske anlegget, jfr krav i brannteknisk rapport. De har også utført arbeid på det elektriske pga jordfeil i fellesanlegget.

Rene trapper AS, har utført trappevask i sameiets tre trappeoppganger i løpet av hele året.

Vaktmestertjenester, som skifte lyspærer, justere dørpumper, klippe gress, koste, spyle og måke snø har vært utført av Marius Rekkedal (som bor i bygget).

Det ble avholdt en dugnad i november, med container for å kaste alt av hensatte gjenstander i fellesarealer og bakgård.

På ekstraordinært årsmøte ble det bestemt at alle seksjoner skulle innbetale et innskudd med kr 30.000,- pr brøkandel. Sameiet har 42 brøkandeler, fordelt på sameiets 24 seksjoner. Dette for å betale ned på sameiets forholdsvis store lån. Lånet ble tatt opp i OBOS banken i forbindelse med rehabilitering av gården i 2024.

Sameiet ble bundet til Norgespris på sin strømavtale, som sikrer en pris på 50 øre kwt i forbruk. Avtalen er bindende til 31.12.2026.

Det er ikke solgt noen seksjoner i sameiet i løpet av 2025.

Det har ikke vært saker som har utløst sameiets forsikring i løpet av 2025.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 5565 **Selskapsnavn:** SAMEIET FROGNERVEIEN 38

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET FROGNERVEIEN 38

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FROGNERVEIEN 38.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LBPI0-V7184-V56KN-0XZC2-65M0X-25C4C

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-22 21:02:11 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LBPI0-V7184-V56KN-0XZC2-6SM0X-25C4C

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5565
SAMEIET FROGNERVEIEN 38

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FROGNERVEIEN 38

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. januar 2025 kl. 19:00, Oslo eiendomssenter, Hegdehaugsveien 31, 7.etg..

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.

Annen informasjon

Det er viktig at alle seksjonseiere deltar på møtet, og dersom du er forhindret fra å delta kan du sende inn fullmakt til en seksjonseier, slik at din stemme teller. I fullmakten kan du legge til et max-beløp (pr andel)for innskudd, dersom du ønsker innskudd.

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. Oppussing av trapperom
6. Innbetaling av ekstra innskudd i 2025

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FROGNERVEIEN 38

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] 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

Oppussing av trapperom

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Trappeoppganger og inngangsportal ble sist pusset opp i 2005. I forbindelse med at gården nå er totalrehabilitert utvendig, kan det være ønskelig å gjøre noe med trappeoppganger. Vi har mottatt et tilbud fra Malercompagniet på maling av inngangsparti og trappeoppganger. Det er gitt separat pris på trapp, vegger, karmer osv. slik at det kan gjøres en vurdering på oppussing av deler av oppgangene eller alt. Tilbudet vedlegges til gjennomgang. Seksjonseierne velger om sameiet skal gjennomføre oppussing av trappeoppganger og hvor omfattende dette arbeidet eventuelt skal være.

Forslag til vedtak

Trappeoppganger og inngangsportal males, etter avstemming om hvilke punkter av tilbudet som ønskes utført

Vedlegg

1. F.38 Malercompagniet tilbud Trapperom 3 stk og port rom.xlsx

---

Sak 6

Innbetaling av ekstra innskudd i 2025

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Oppussingen av bygget har vært kostbar og sameiet har lånt NOK 10 mill av OBOS banken til en rente på 7,2%. Dette vil koste sameiet et årlig terminbeløp på kr 866.100,- hvor ca kr 178.000,- er avdrag på lånet og resten av beløpet renter. Sameiemøtet tar stilling til om det skal innbetales et innskudd pr brøk-andel fra seksjonseierne, og størrelse på innskuddet pr andel.

Forslag til vedtak

Alle seksjoner innbetaler et innskudd etter brøk-andel og sameiemøtet finner sum for innskuddet

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 16.01.25
Selskapsnummer: 5565 **Selskapsnavn:** SAMEIET FROGNERVEIEN 38

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 ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET FROGNERVEIEN 38

Organisasjonsnummer: 991990402
Møtet ble avholdt 16. januar kl. 19:00, Oslo eiendomssenter, Hegdehaugsveien 31, 7.etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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.

Styrets innstilling
Hanne Rekkedal

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Rekkedal 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.

Styrets innstilling
Hanne Rekkedal skriver protokoll

Synve Fosse Opsahl

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Hanne Rekkedal foreslått. Som protokollvitner ble Synve Fosse Opsahl foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Oppussing av trapperom

Trappeoppganger og inngangsportal ble sist pusset opp i 2005. I forbindelse med at gården nå er totalrehabilitert utvendig, kan det være ønskelig å gjøre noe med trappeoppganger. Vi har mottatt et tilbud fra Malercompagniet på maling av inngangsparti og trappeoppganger. Det er gitt separat pris på trapp, vegger, karmer osv. slik at det kan gjøres en vurdering på oppussing av deler av oppgangene eller alt. Tilbudet vedlegges til gjennomgang. Seksjonseierne velger om sameiet skal gjennomføre oppussing av trappeoppganger og hvor omfattende dette arbeidet eventuelt skal være.

Styrets innstilling
To stemmer for oppussing av trappeoppganger. 15 stemmer mot oppussing av trappeoppganger i denne omgangen. Ønsker å vente noen år.

Portrommet fullføres og brysting males i samme lys grå som er der i dag. Øvrig oppussing av trappeoppganger utsettes inn til videre.

Forslag til vedtak:
Inngangsportal males, vegger i lys tone (allerede utført) og brystning i eksisterende lys grå. Øvrig oppussing av trappeoppganger utsettes.

✓ **Vedtatt.**

6. Innbetaling av ekstra innskudd i 2025

Oppussingen av bygget har vært kostbar og sameiet har lånt NOK 10 mill av OBOS banken til en rente på 7,2%. Dette vil koste sameiet et årlig terminbeløp på kr 866.100,- hvor ca kr 178.000,- er avdrag på lånet og resten av beløpet renter. Sameiemøtet tar stilling til om det skal innbetales et innskudd pr brøk-andel fra seksjonseierne, og størrelse på innskuddet pr andel.

Forslag til vedtak:
Alle seksjoner innbetaler et innskudd etter brøk-andel. Innskuddet foreslås til kr 30.000,- pr brøkandel. Det er 42 andeler fordelt på 24 seksjoner.

✓ **Vedtatt.**

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET FROGNERVEIEN 38

Organisasjonsnummer: 991990402
Møtet ble avholdt 22. april kl. 17:00, Oscarsgate 20, 5.etg, Rekkedals kontor.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

Styrets innstilling
styrets leder velges til møteleder dersom ingen andre foreslås på møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Cecilie Rekkedal er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Gøransson Hamrin er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap (nedbetaling av lånet).

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Styrets innstilling
styret foreslår at styrehonoraret er det samme som året før, uten endringer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

sameiets styre består av styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. I 2026 skal det velges et styremedlem for to nye år. Det skal også velges varamedlem for ett år. Ingen har meldt sitt kandidatur for å sitte i styret, men dette kan også meldes på selve årsmøtet. Dersom det ikke kommer nye forslag, foreslås det at styremedlem Magnus Hamrin og varamedlem Synve Fosse Opsahl kan gjenvelges.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Magnus Hamrin

Følgende stilte til valg:
Magnus Hamrin

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Aleksander Lepore

Følgende stilte til valg:
Aleksander Lepore

8. Dugnad

Styret foreslår dugnad tirsdag 5.mai kl17:00

> **Forslag til vedtak:**
> Dugnad tirsdag 5.mai kl.17:00
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag fra beboere: Renhold og vaktmestertjenester

Fremmet av: Hanne Rekkedal

Sameiet har mottatt tilbud fra "Frode Gran Service" om trappevask og vaktmestertjenester, med trappevask kr 2.950,- eks mva pr mnd og vaktmestertjenester med kr 1.300,- pr mnd eks mva. Trappevask hver uke i A og B, annen hver uke i C (likt som vi har i dag), vaktmestertjeneste hver 14.dag, med kosting, spyling av fellesarealer, skifting av lyspærer og justering dørpumper, snømåking. Vask av kjellerganger og løvblåsing kan bestilles ved behov i tillegg.

Avtalen vi har med Rene Trapper utløper 1.juli 2026 og Frode Gran Service kan overta fra 1.juli.

Vaktmestertjeneste har vært utført av Marius Rekkedal (og Hanne Rekkedal) på timebasis. Marius flytter mest sannsynlig til utlandet i august og jeg, Hanne har ikke kapasitet til å påta meg fullt ansvar for vaktmestertjenester alene. Jeg vil fortsatt tidvis klippe gress, stelle blomster og spyle etc når jeg har tid og lyst til dette, da jeg liker å holde det pent når jeg har tid og overskudd.

Styrets innstilling
Sameiet inngår ny avtale om trappevask og vaktmestertjeneste, med Frode Gran Service fra 1.juli 2026 jfr forespeilet pris og betingelser

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet inngår avtale med Frode Gran Service om trappevask og vaktmestertjeneste 1.juli
>
> ✓ **Vedtatt.**

Signert av:
Møteleder:
Hanna Cecilie Rekkedal/s/

Protokollvitne:
Magnus Gøransson Hamrin/s/

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET FROGNERVEIEN 38

Organisasjonsnummer: 991990402
Møtet ble avholdt 22. april kl. 17:00, Oscarsgate 20, 5.etg, Rekkedals kontor.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

Styrets innstilling
styrets leder velges til møteleder dersom ingen andre foreslås på møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Cecilie Rekkedal er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Gøransson Hamrin er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap (nedbetaling av lånet).

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Styrets innstilling
styret foreslår at styrehonoraret er det samme som året før, uten endringer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

sameiets styre består av styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. I 2026 skal det velges et styremedlem for to nye år. Det skal også velges varamedlem for ett år. Ingen har meldt sitt kandidatur for å sitte i styret, men dette kan også meldes på selve årsmøtet. Dersom det ikke kommer nye forslag, foreslås det at styremedlem Magnus Hamrin og varamedlem Synve Fosse Opsahl kan gjenvelges.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Hamrin

Følgende stilte til valg:
Magnus Hamrin

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Lepore

Følgende stilte til valg:
Aleksander Lepore

8. Dugnad

Styret foreslår dugnad tirsdag 5.mai kl17:00

> **Forslag til vedtak:**
> Dugnad tirsdag 5.mai kl.17:00
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag fra beboere: Renhold og vaktmestertjenester

Fremmet av: Hanne Rekkedal

Sameiet har mottatt tilbud fra "Frode Gran Service" om trappevask og vaktmestertjenester, med trappevask kr 2.950,- eks mva pr mnd og vaktmestertjenester med kr 1.300,- pr mnd eks mva. Trappevask hver uke i A og B, annen hver uke i C (likt som vi har i dag), vaktmestertjeneste hver 14.dag, med kosting, spyling av fellesarealer, skifting av lyspærer og justering dørpumper, snømåking. Vask av kjellerganger og løvblåsing kan bestilles ved behov i tillegg.

Avtalen vi har med Rene Trapper utløper 1.juli 2026 og Frode Gran Service kan overta fra 1.juli.

Vaktmestertjeneste har vært utført av Marius Rekkedal (og Hanne Rekkedal) på timebasis. Marius flytter mest sannsynlig til utlandet i august og jeg, Hanne har ikke kapasitet til å påta meg fullt ansvar for vaktmestertjenester alene. Jeg vil fortsatt tidvis klippe gress, stelle blomster og spyle etc når jeg har tid og lyst til dette, da jeg liker å holde det pent når jeg har tid og overskudd.

Styrets innstilling
Sameiet inngår ny avtale om trappevask og vaktmestertjeneste, med Frode Gran Service fra 1.juli 2026 jfr forespeilet pris og betingelser

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet inngår avtale med Frode Gran Service om trappevask og vaktmestertjeneste 1.juli
>
> ✓ **Vedtatt.**

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 212, Bruksnr 353, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	5	Frogner
Adresse:				
Veiadresse:	Elisenbergveien 34 C, gatenr 11492	**Grunnkrets:**	608	Frogner rode 8
(fra bruksenhet)	0263 Oslo	**Valgkrets:**	506	Oslo handelsgymnasium
Oppdatert:	02.05.2018	**Kirkesogn:**	1010301	Frogner
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.02.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/42
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	743,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	08.02.2019	Etablert/Endret	0301/212/353	0,0
	Matrikkelført:	08.02.2019	Etablert/Endret	0301/212/353/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/4	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/5	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/8	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/10	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/18	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/19	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/20	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/22	0,0
Feilretting	Forretning:	15.03.2018	Etablert/Endret	0301/212/353	0,0
	Matrikkelført:	15.03.2018	Etablert/Endret	0301/212/353/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/5	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/8	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/10	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/11	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/18	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/19	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/20	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/22	0,0
Reseksjonering	Forretning:	05.12.2017	Etablert/Endret	0301/212/353	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2017	Etablert/Endret	0301/212/353/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/5	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/8	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/10	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/11	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/18	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/19	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/20	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/353/0/22	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Elisenbergveien 34 C	H0101	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.06.1896
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 600,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	562,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	2 162,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.1897
Vannforsyning:				Antall boliger:	21
Bygningsnr:	80499450			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		52,0	174,0	226,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 608 26	Leiegård, Frognerveien 38	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1958: riving av takoppbygg 1967: utskifting av dør i butikk 1975: innredn. Leil. På loft, innsetting av vinduer i fasade arker	

Oversiktskart



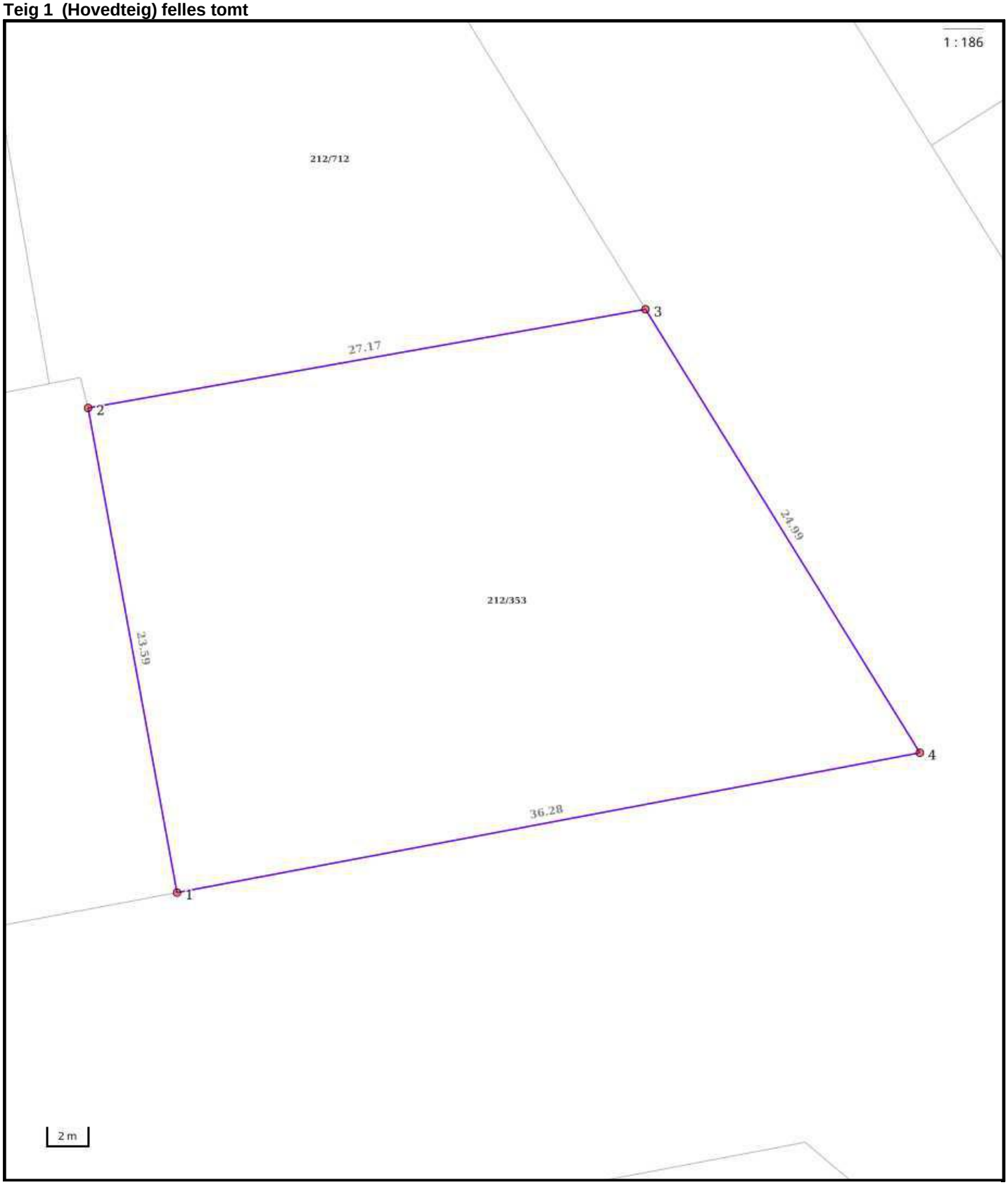
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 743,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 642,99	595 509,70	23,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 665,71	595 503,35	27,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 643 672,84	595 529,57	24,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 643 652,88	595 544,61	36,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

VEDTEKTER FOR SAMEIET FROGNERVEIEN 38

Vedtatt på årsmøtet 24.april 2018 jfr lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr.65

Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Frognerveien 38, har gårdsnummer 212 og bruksnummer 353, i Oslo. Sameiets medlemmer består av innehavere av ideelle andeler (seksjoner). Antall boligseksjoner: 21. Antall næringsseksjoner: 3.
Disposisjonsretten over seksjonene
2.1. Bebyggelsen og fellesarealene
Hver enkelt sameier har eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon samt rett til bruk av ytre felles rom og utvendige arealer. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren har rett til salg, pantsettelse ut over den felles pantegjeld og bortleie av sin seksjon. Ved salg eller bortleie må sameiestyrets skriftlige godkjennelse foreligge på forhand. Godkjennelse kan bare nektes på saklig grunnlag.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Sameiet Frognerveien 38 har fra 1976 tinglyst panterett, uten opptrinnsrett til sameiet, i samtlige seksjoner med kr 10.000,-.

Sameiet Frognerveien 38 har lovbestemt panterett (legalpanterett) i den enkelte seksjon for krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet. Legalpanteretten kan omfatte krav for beløp inntil folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning blir besluttet gjennomført. Panteretten har rettsvern uten videre. Legalpanteretten får prioritet etter panteretter og utlegg som var påheftet 1.januar 1998.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonene skal benyttes til beboelse, bortsett fra seksjonene 3, 4 og 5.

Det må ikke gjøres noen form for inngripen, endringer, eller arbeider i sameiets fellesarealer innvendig eller utvendig, uten at styret på vegne av sameiet, har gitt skriftlig godkjennelse for dette. Et hvert tiltak i fasader, gårdsrom og innvendige fellesarealer er søkepliktig både til sameiets styre samt til Plan- og Bygningsetaten for endringer/tiltak på fasader.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Et hvert tiltak som blir utført på sameiets innvendige eller utvendige fellesarealer, som ikke er vedtatt godkjent av styret, eller som det ikke er innsendt søknad om, kan og vil bli tilbakestillet umiddelbart av styret for tiltakshavers regning og risiko, før en eventuell tvist om tiltaket er rettslig avgjort.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Lufteanlegg/installasjoner i sameiet som lager lyd eller kan sjenere naboer, skal være avslått etter arbeidstid, om kveld og natt.

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av vedkommendes sameiebrøk, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPIKTELSER
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

5. VEDLIKEHOLD
5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Sameiestyret treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold og vedlikehold av felles rom. Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider uten at de på forhand er forelagt for, og skriftlig godkjent av styret. Seksjonseieren skal også vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører i den enkeltes seksjon.
j) innvendig vedlikehold av gulvbelegg og vegger, samt sluk på terrasse.
k) trappevask, etter en hver tid gjeldende regler for dette. Manglende trappevask utløser et gebyr, fastsatt av styret, til den seksjonen som unnlater å vaske trappen.

Varmekabler i gulv på takterrasser må ikke brukes når det er minusgrader. Dette kan føre til at smeltevann fryser i renner og nedløp og sprenger disse.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Sluk bør renses minimum 4 ganger pr år og ved behov.

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

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

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde innvendige og utvendige fellesarealer forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dersom sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv, og dermed kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren eventuelt starter et slikt vedlikehold, skal det varsles til de øvrige seksjonseierne i rimelig tid.

5.3 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning,

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

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

5.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

6. MISLIGHOLD
6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter, til tross for skriftlig advarsel, kan

styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf.eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

7.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte
Det er styret som innkaller til årsmøtet, med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ved innkalling til ekstraordinært årsmøte kan det innkalles med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal være skriftlig, og 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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker som årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkalling til møtet i samsvar med 7.4 tredje ledd. Årsmøtet kan ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen dersom alle seksjonseierne er til stede, og stemmer for det.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Samtlige seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags,- tale,- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7. 10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7. 11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet
Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, og hvem som eventuelt er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre, og styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Det kan også på samme måte velges varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør normalt i to år hvis ikke annet er bestemt, deretter kan det velges nye styremedlemmer. Dersom et styremedlem ønsker å fortsette i sin stilling, og det ikke er andre som ønsker å overta, kan vedkommende fortsette som styremedlem.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal

undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern
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.

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.

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører. En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller

økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig regnskapsførsel, og styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet har en registrert/statsautorisert revisor, som tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt. Her gjelder bestemmelsene i revisorloven.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Husordensregler

Sameiet Frognerveien 38

Generelt:

§ 1

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Styret skal av registreringshensyn underrettes om utleie. Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§ 2

Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

Ytre orden:

§ 3

I oppganger /kjeller/bakgård må det ikke settes ting som er til sjenanse for andre beboere. Barnevogner må ikke plasseres slik at de står i veien for / er til sjenanse for andre beboere. Beboere plikter å verne om ytre anlegg.

§ 4

Alle fellesdører skal holdes låst.

§ 5

Dugnad holdes to ganger pr. år, en gang på våren og en gang på høsten. Det er av stor betydning at flest mulig deltar på dugnadene. Det mye som skal gjøres for å holde sameiet ryddig og i orden. Uteblivelse belastes med et dugnadsbidrag som går til innkjøp av nødvendig utstyr, og evt. timearbeid fra innleide for sameiet.

Fellesrom

§ 6

Søppel skal kastes i søppelcontainere i bakgården. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Søppel skal sorteres, og vi skiller mellom papir/papp og annet restavfall. Poser skal knyttes sammen (ellers blir det noe griseri). Overfyll ikke containerne (lokket må kunne stenges ordentlig), da dette skaper lukt og gode forhold for skadedyr. Større saker som ikke er å betegne som husholdningsavfall, er forbudt å kaste i containerne, og må kjøres vekk av den enkelte beboer.

§ 7

Trappevask gjøres på rundgang av beboere i sameiet i henhold til enhver tid gjeldende vaskeregler. Unnlatelse av å gjennomføre pliktig trappevask medfører ileggelse av et gebyr til dekning av vaskearbeidet.

§ 8

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler. Nye nøkler må bestilles hos forretningsfører.

§ 9

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilter både på ringetablå og postkasser i sameiet.

Indre orden:

§ 10

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet/ledningene ikke fryser. Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosetter.

§ 11

Dyr som er til sjenanse for andre må ikke holdes. For hundehold gjelder politivedtektene. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets eiendom.

§ 12

Fra kl. 23.00 til 07.00 i ukedagene må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn, såfremt det ikke er varslet/avtalt på forhånd. Beboere oppfordres til å vise generell hensyn vedrørende støy.

V. D. J. No. 230/96
6 Bilag.

Anmeldelse
5 Tegninger
14/6 do
11/6 i Anmeldelse
10/4 97 Anmeldelse
Tegninger

STADSKONDUKTØREN 1462/96. KRISTIANIA

1489 - 0765 - 30/97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningslens.

paa Matr.-No. 38 Frogneeren

Indleveret 30 Juni 1896 Attesteret

Ferdig attestert 1/10-97

Overendes Hr. Pr. tilbørligt Ln med 4 Tegninger om at opføre om, hvorvidt der med Hensyn til Gaardens Beliggenhed og Tilbygninger, Reguleringsbestemmelser eller paakrævede Forholdsregler i øvrigt er noget at bemærke.

Christiania den 30 Juni 1896.
Leen Linthoe

Intet at bemærke
p. u. o.
Theodor Gallis

375/96

Oversendes den ærede Sundhedskommission.
Intet at bemærke imod Klosettene. Trappen K der er meget skrøbelig for 8 Leiligheder bør fornuftig vis anbringes fremdrift til Repræsentation imod anbringes Trappen F der er Hovedtrappe for 4 Leiligheder og skal kun være Kjøkkentrappe for Hovedleilighederne at kunne godkjendes.
Forøvrigt intet at bemærke.
Christiania den 30 Juni 1896.
Leen Linthoe

15/516

366/96

Intet at bemærke, naar Klosetkokerne kommer til at opsøge Leiet Arin og Dokumenter.
Christiania 2 Juli 1896 H. Wiesen

Henholdes sig til foranstaaende.
Lk. den 7/7 96 P. Pedersen

Anmeldelse Sprinkler 06 1108 1926

Ekspedisjons-Dokument

angående Bad
på matr.-nr. 38 Frognerveien
Innlevert 4 nov 6 1926 Attestert 20/10-27.

Overrender Oslo kommunale vann- og kloakkvesen

1108/1926

Oslo den 4de nov. 1926.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN JNr 003902 11. NOV 1926 RØRLEGGERAVD.

p. Bestyrer

Veggen mot gangen mot vannklosettet avdekkes.

Oslo helseråd 19/11 1926
Efter bemyndigelse
A. Diesen

OSLO HELSERÅD J.nr. 1624 1926 INGENIØR

J.nr. 3902/1926. Matr.nr. 38 Frognerveien.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende skrivelse av 11.ds. til anmelderen, herr aut. rørleggermester Oscar Andresen:

" Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den "bygningstekniske innredning, tillates arbeidet utført som an-

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredn.leiligheter på loft (bruksendring)
Innsetting av vinduer i fasader m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Frognerveien 38		75/2136

Byggherre: Ansvarshavende:

Ing.Per K.Rekkedal, D.s.
Frydenlundsgt.14,

0169 OSLO 1

KLH/BS

Dato
11.april 1984.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell L.Hansen

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

SKI. C-16. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Askeladdveien 7
0852 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.12.2023
Anne Ebbing	201617742 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	ELISENBERGVEIEN 34C	Eiendom:	212/353/0/0
Tiltakshaver:	JAN AAGE ANKER-NILSSEN	Søker:	ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Elisenbergveien 34 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig og etablering av ny boenhet , mottatt 15.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617742			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	A401	21.12.2016	4/3

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 §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
JAN AAGE ANKER-NILSSEN, MAJORSTUVEIEN 36, 0367 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Hille og Melbye AS Arkitektkontoret
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 19 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200308592-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thu Nguyen Nguyen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 38A	Eiendom:	212/353
Tiltakshaver:	Postbanken Eiendomsformidling As	Adresse:	Akergaten 73, 0021 OSLO
Søker:	Hille og Melbye AS Arkitektkontoret	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - FROGNERVEIEN 38A

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket (bruksendring og utvidelse av kontorlokale) slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

Ingrid Sæther
For avdelingsenhetsleder

Thu Nguyen Nguyen
saksbehandler

Kopi til:
Postbanken Eiendomsformidling As, Akergaten 73, 0021, OSLO

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.04.2022
Tom A. Bråthen	202116649 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse:	ELISENBERGVEIEN 34 OG FROGNERVEIEN 38	Eiendom:	212/353/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET FROGNERVEIEN 38	Søker:	GOWENS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Elisenbergveien 34 og Frognerveien 38

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 08.02.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

På grunn av tiltakets art er det ingen godkjente tegninger 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.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET FROGNERVEIEN 38, c/o OBOS, Postboks 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Innredning w.c. og dusjkabinett i 2.etasje.

Arbeidssted: Frognerveien 38 | Matr.nr. | J.nr. 70/883

Byggherre

Arkitekt Mads Hanneborg,
Uranienborgveien 2,

OSLO 2.

Ansvarshavende

Tømmermester Kåre Bergsvand,
Lachmanns vei 68,

OSLO 4.

Dato: HG/AJ
20. januar 1971

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

H. Aj.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

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

Skl. C-16. 6000. ANDVORD. 22604/70. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Østsiden Utvikling AS
Bentsebrugata 11
0476 OSLO

KOPI

Dato: 03 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200406748-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tine Aagesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 38B	Eiendom:	212/353
Tiltakshaver:	Frognerhjørnet og PRK Invest v/Per Rekkedal	Adresse:	Kirkeveien 64B, 0364 OSLO
Søker:	Østsiden Utvikling AS	Adresse:	Bentsebrugata 11, 0476 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST – FROGNERVEIEN 38B

Jfr. Plan- og bygningsloven §99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Det understrekes at det foreligger flere saker på samme adresse.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

Rune Breivik
for avdelingsleder

Tine Aagesen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Asker & Bærum Håndverkservice ANS v/Erik Vangen
Kirkeveien 56
1395 HVALSTAD

Dato: 24 APR. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200302932-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Gunn Flovik Espeland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 38	Eiendom:	212/353
Tiltakshaver:	Eiendom Partner AS v/Bjørn Henning Ekeland	Adresse:	Postboks 1153, Majorstuveien 17, 0367 OSLO
Søker:	Asker&BærumHåndverkservice ANS v/Erik Vangen	Adresse:	Kirkeveien 56, 1395 HVALSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FROGNERVEIEN 38 - FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak datert 19.03.03.

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

Per Arne Horne
for seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * ~~41 72 00~~

Nytt telefon nr.
20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn. av bad og kjøkken i 3.etg.v.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Prognerveien 38,		**63/1347**

Byggherre

Herr ØIVIND WOLD
Prognerveien 38
Oslo - 2.

Ansvarshavende

Tømmermester ERIK VIKEN
Drammensveien 91 b
Oslo - 2.

Dato 9. september 1968.

HG/KL.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

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

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

C 15 E. A. 4998/65

Frogneryeien 38.



Frogneryeien 38.

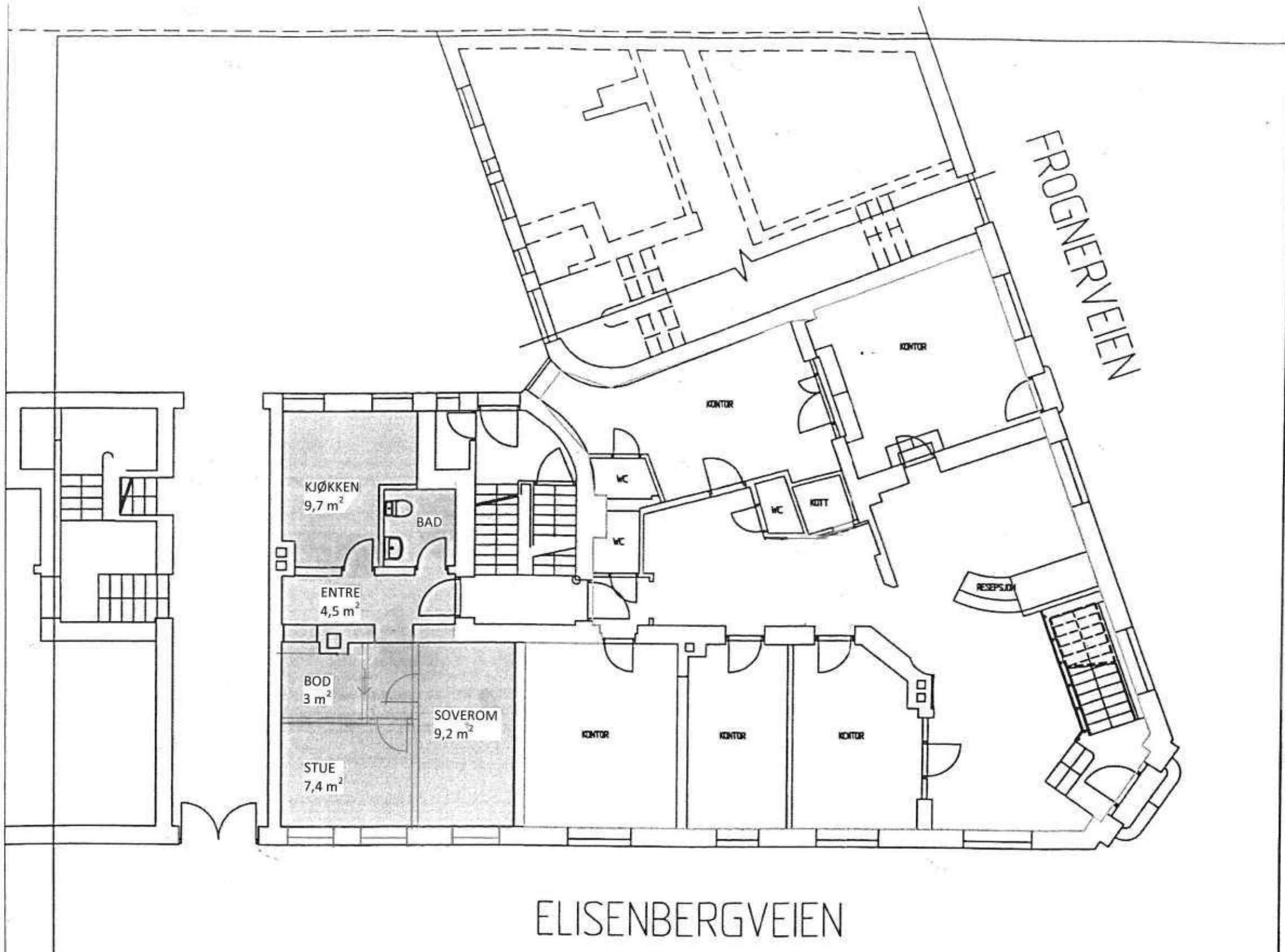


Frogneryeien 38.



Frogneryeien 38.





REV. 15.12.2016 AREALER PÅFØRT

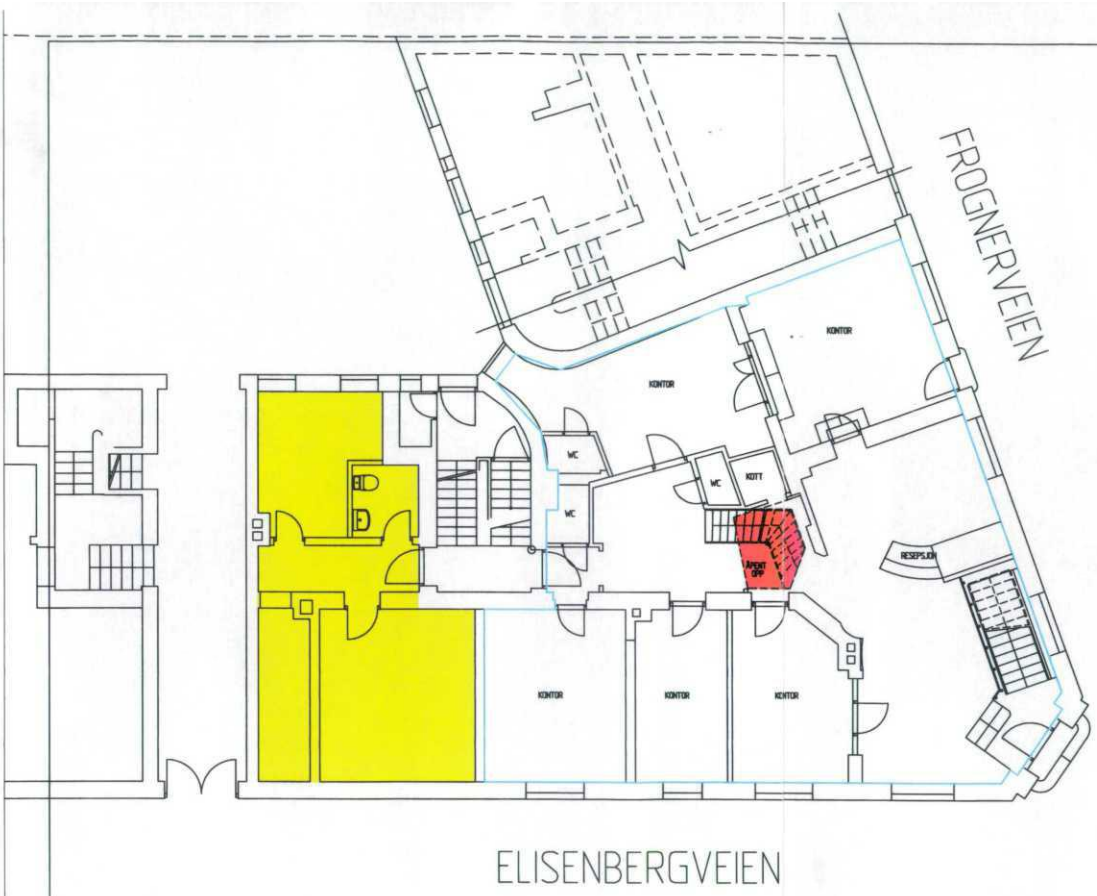
prosjekt: **Frognerveien 38 c** **0301 Oslo** **gnr 212 bnr 353** seksjonsnr 2	Dato: 21.11.2016
	Mål: 1:100
Bruksendring	Tegn. Nr
tegningstittel: **1. etasje etter endring**	**101**

HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hille · Melbye Arkitekter AS · Hausmannsgate 16 · 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 · Fax 23 32 72 99
www.hille-melbye.no · firmapost@hilmel.no

PLAN 1. ETASJE

Sign.	Fil: G:\3214\A5 tegninger\1.etg.	
Tegn.	Mål 1:00	Dato 13.08.03
Saksnr. 3214	Tegn.nr. A401	Rev. -

VEDLEGG E1



Tegn.nr. A401 Rev. -

Tittel PLAN 1. ETASJE

NÅVÆRENDE LOKALER FOR AKTIV EIENDOM

EKSISTERENDE LEILIGHET SOM ØNSKES BENYTTET TIL KONTORER

EKSISTERENDE TRAPP MELLOM 1. OG 2. ETASJE TAPPEUTSPARING TETTES MED REI 60 KONSTRUKSJON

1

POSTBANKEN Eiendomsmegling

Frognerveien 38

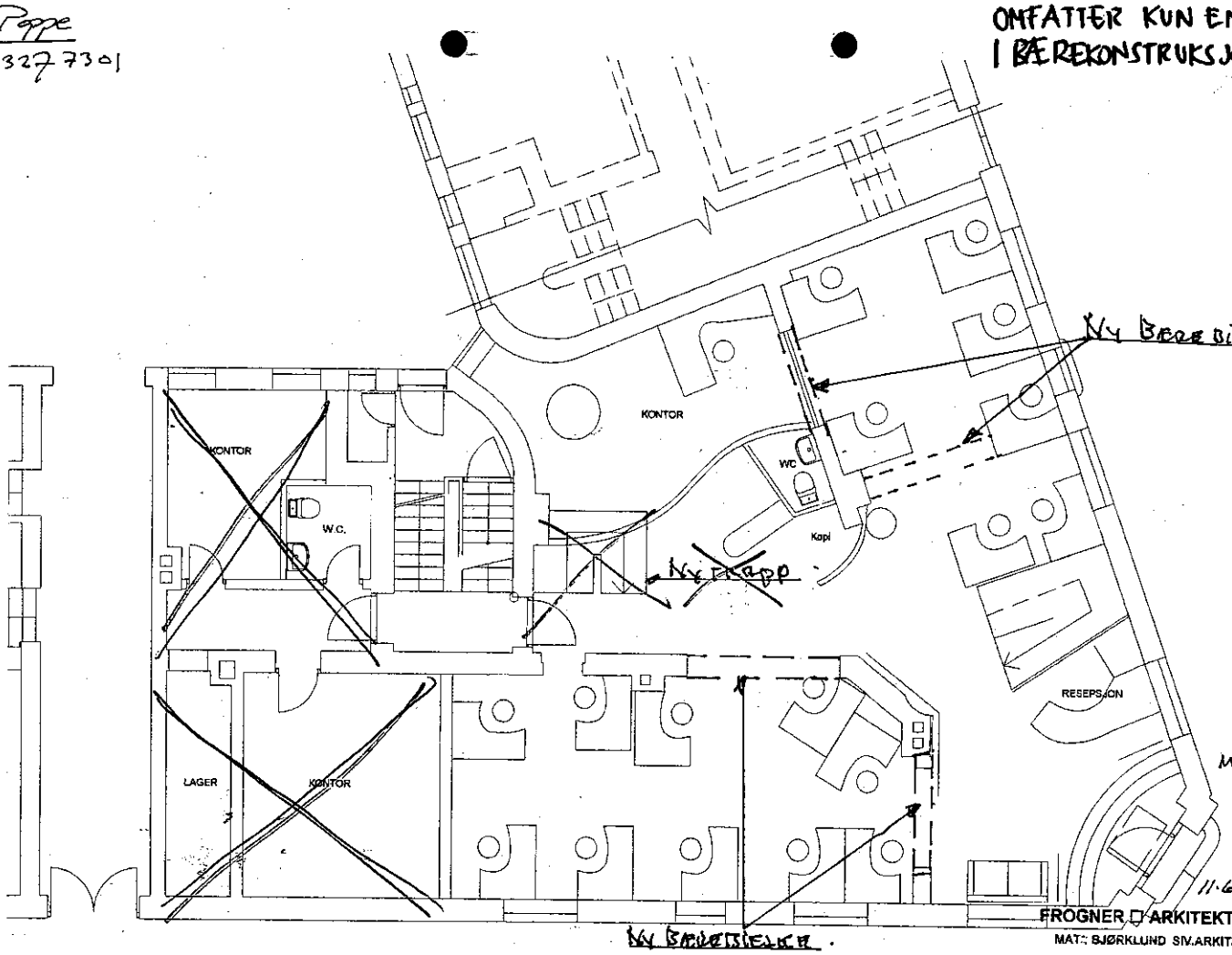
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hille - Melbye Arkitekter AS - Hausmannsgate 16 - 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 - Fax 23 32 72 99
www.hille-melbye.no - firmapost@hilmel.no

PLAN 1. ETASJE

Sign.	Fil: G:\3214\A5 tegninger\1.etg.	
Tegn.	Mål 1:00	Dato 13.08.03
Saksnr. 3214	Tegn.nr. A401	Rev. -

Poppe
23277301

OMFATTER KUN ENDRING
I BÆREKONSTRUKSJON



Ny bæreBjelke

Ny trapp

Ny bæreBjelke

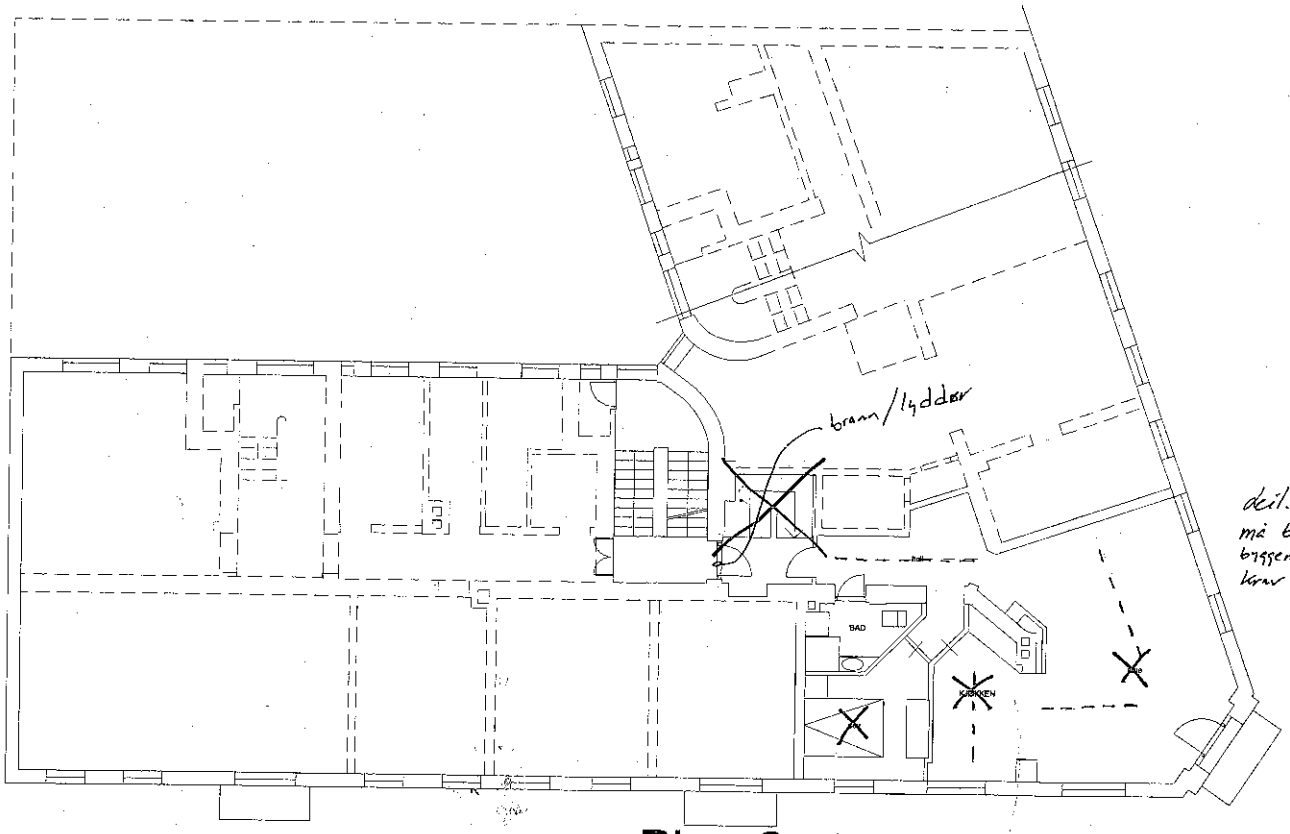
1

M 1:50 SL. ALT 2

11.6.2004 KB

FROGNER ARKITEKTKONTOR
MAT. BJØRKLUND SIV.ARKITEKT MNAL

Bygdøy Alle 12, 0262 Oslo
Tlf: 22 55 16 55 Fax 22 56 10 51



deil. i 2 etg.
må brukes-endres eller
byggemeldes i ht. ti.
krav fra PB.

2

Plan 2 etg.

1:100

7-6-2004

FROGNER □ ARKITEKTKONTOR
MATS BJØRKLUND SIVILARKITEKT MNAL

Bygdøy Allé 12, 0262 Oslo
Tlf: 22 55 16 55 Fax 22 56 10 51

S-5280

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Vedtaksdato: 25.03.2026

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202114191

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Reguleringsbestemmelser

Gnr.212 bnr. /266, /38, /30, /32, /34, /36, /37, /39, /40, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /47, /49, /51, /200, /201, /202, /203, /204, /216, /218, /220, /221, /222, /224, /226, /227, /228, /229, /230 , /252, /255, /256, /257, /258, /259, /260, /261, /262, /263, /264, /265, /267, /310, /312, /313, /314, /331, /332, /333, /334, /969, /335, /350, /353, /355, /358, /359, /360, /362, /364, /366, /369, /405, /407, /409, /411, /413, /414, /415, /416, /417, /607, /608, /609, /610, /611, /612, /613, /693, /694, /695, /696, /697, /698, /699, /700, /702, /703, /704, /705, /706, /707, /708, /709, /710, /711, /712, /713, /801, /802, /803, /830, /831, /833, /836, /838, /839, /841, /843, /845

Kartnummer PBE-202114191, datert 04.11.2024 og revidert 06.02.2025.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av bebyggelse, gårdsrom og gatemiljø innenfor et kulturmiljø som er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse.

Eksisterende regulering på vertikalnivå 1, jernbanetunnel, S-1732, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimal utnyttelse og høyder med unntak av skur i gårdsrom (jf. pkt. 2.1.2) og mindre endringer (jf. pkt. 5.1.1) som kommer i tillegg.

1.2 Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler som er vist med pil på plankartet opprettholdes.

1.3 Overvann

Tiltak skal ikke forårsake forverring av avrenningsmønsteret for eksempel ved økning av mengder, hastighet eller reduksjon i vannkvalitet.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grønne tak, fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Gater, bygninger og anlegg skal utformes slik at trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Utomhusplan

Bruksendring, loftsutbygging, gjenoppbygging samt etablering av forhager utløser krav om utomhusplan for egen eiendom. Utomhusplanen skal vise avkjørsel med portrom, forbindelse til gårdsrom, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, markdekke og utomhuselementer jf. pkt. 5.1.3. og skal vise hvordan sykkelparkering og renovasjon er løst. Den skal også vise sammenhengen mot tilgrensende forhager og gatearealer eller tilgrensende eiendommer i gårdsrom.

1.4.2 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for eiendommen. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Sammen med søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Forhager

Areal mellom gatefasade og regulert veg (fortau) kan opparbeides som forhage.

Forhage kan avgrenses med gjerde i maks. høyde 125 cm.

2.1.2 Skur for sykkelparkering og avfallshåndtering

Skur for sykkelparkering, avfallshåndtering og gjenvinning tillates i gårdsrom.

2.2 Boligbebyggelse

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

2.3 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) – B/F/T

På gateplan /1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting. Disse arealene tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene tillates videreført.

2.4 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) / hotell / overnatting B/F/T/H

(gnr./bnr. 212/41, Bygdøy allé 53)

På gateplan / 1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og hotell.

Øvrige etasjer tillates brukt til hotell / overnatting og tillates bruksendret til bolig.

2.5 Bolig / kontor – B/K

(gnr./bnr. 212/267, Elisenbergveien 37 B)

Bebyggelsen tillates benyttet til bolig og kontor.

2.6 Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Bebyggelsen skal brukes til forsamlingslokale for religionsutøvelse og funksjoner (kontor) som hører til virksomheten.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg

Kjøreveier (gater), fortauer og annet areal skal være offentlig.

Innenfor arealet kan det tilrettelegges for kjørevei, fortau, sykkelanlegg og overvannstiltak. Ved oppgradering skal gaterommet med forhagearealer vurderes som en helhet. Anlegg for håndtering av overvann søkes lagt til forhagene. Kulturmiljøinteressene skal ivaretas i utformingen.

3.2 Torg

Torg skal være offentlige.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sikringssonen (eksisterende trasé for jernbane) tillates ikke boring for energibrønner eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.

5 Særlige hensyn (§ 11-8 c)

5.1 Bevaring av kulturmiljø, H570

5.1.1 Bygninger

Eksisterende bygninger og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone H570 og er vist med linje for kulturminner m.m. som skal bevares på plankartet tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og hovedstruktur skal bevares uendret eller føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturmiljøfaglig anbefaling. Innvendige dører og overflater i bitrapperom unntas fra krav om bevaring. Ved bruksendring tillates endring av hovedstruktur for å innpasse ny vertikalkommunikasjon for eiendommen 212/267 (Elisenbergveien 37 B).

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriør og hovedstruktur skal opprinnelige /eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, fasadematerialer, taktekking, porter, portrom, trapperom, dører m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

Mindre endringer av fasade eller hovedstruktur kan unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Det tillates ikke oppført ark, takopplett eller terrasse i takflater som vender mot gate på eiendommene 212/358, 212/413, 272/843, 212/845.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialbruk og hoveduttrykk som bygningen som erstattes.

Bebyggelse som ikke er vist som med linje for kulturminner m.m. som skal bevares, kan endres eller erstattes innen rammen av eksisterende plassering, høyder og hovedform. Ny utforming med fasader skal ha en materialbruk og et uttrykk tilpasset kulturmiljøet.

5.1.2 Gater og fortau, torg

Gatenes stramme, lineære hovedkarakter skal videreføres. Brosteinsdekke, beplantning og tradisjonell utforming av fortauskant, skal bevares og videreføres så langt det er mulig.

Gimleveien, Nordraaks gate og Solheimgata skal bevares fri for trær og andre grøntanlegg.

Trær som er vist på plankartet med symbol for *eksisterende tre som skal bevare*s tillates ikke felt eller flyttet.

Allé og trerekke skal opprettholdes i full lengde og behandles som en helhetlig struktur. Trær som dør eller må fjernes på grunn av dokumentert dårlig tilstand, eller er fjernet og markert i plankartet med symbol for *regulert nytt tre* skal erstattes med tre av tilsvarende treslag på tilnærmet samme sted. Der enkelte trær utgår og tilliggende trær i alléen nærmer seg slutten av sin livssyklus, kan det vurderes å erstatte også disse for å gi gode vekstforhold for de nye trærne og sikre alléen som form.

Ved tiltak som berører treets krone eller rotsone skal det redegjøres for hvordan treet ivaretas.

Plassen foran Bygdøy allé 53 skal være torg som flukter med fortauet i plan.

5.1.3 Forhager, gårdsrom

Eksisterende forhager og grøntarealer i gårdsrom skal opprettholde sin hovedkarakter, med kulturhistoriske og estetiske kvaliteter, både i sine enkeltdeler og som integrerte deler av det helhetlige kulturmiljøet.

Store trær, kollede trær og busker som syriner og andre større vegetasjonselementer, grønt markdekke og eldre hageelementer som gjerder, porter, støttemurer, trappeanlegg, hellelegninger o.l. skal bevares. Trærne tillates skjøttet på tradisjonelt vis med kolling og oppstamming. Mindre, blågrønne tiltak for å bedre oppholdskvalitetene i gårdsrom tillates.

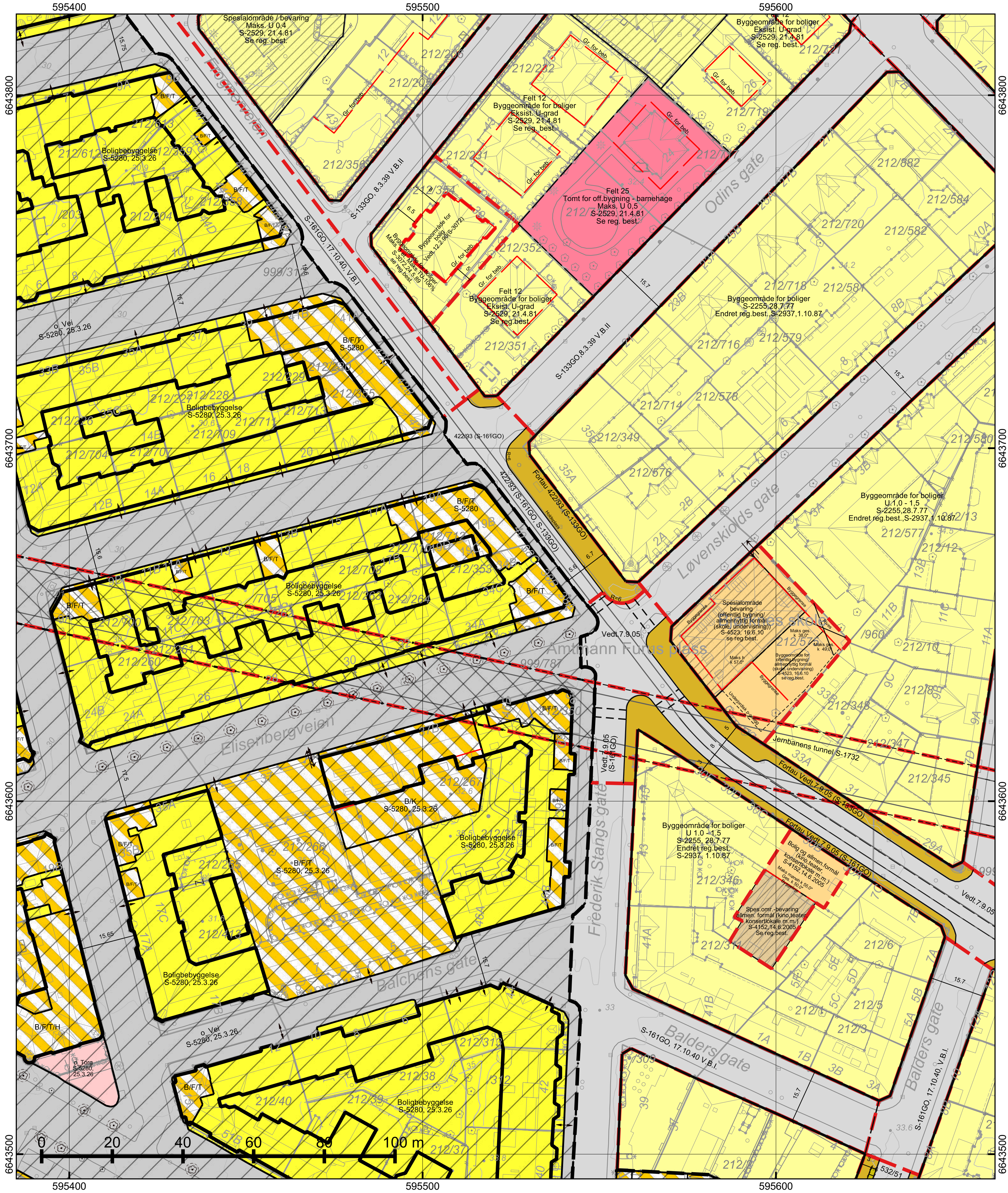
Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Møblering og konstruksjoner skal ikke være festet til eksisterende bebyggelse, men oppføres frittstående.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.03.2026 sak 59/26.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.04.2026.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026

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: 163419/ 86540373

Deres ref.:

Adresse:

Kommentar:

Gnr/Bnr: 212/353

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)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2013 - Torg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163419/86540373
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



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

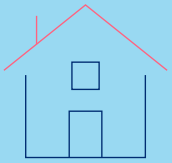
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Elisenbergveien 34C

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	18 min 1.4 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 0.8 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Elisenberg Linje 12	0 min 0 km	
Elisenberg Linje 12N	1 min 0.1 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km	

BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (... 48 barn	6 min 0.5 km	
Schafteløkken Menighets barnehage ... 26 barn	6 min 0.5 km	
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	1 min
Joker Elisenberg	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

Valkyrien	16 min
Apotek 1 Frogner	0 min
Frogner Vinmonopol	2 min

SPORT

Uranienborg skole	10 min
Frognerparken Tennisanlegg	10 min
SATS Solli plass	10 min
Artesia Trening	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

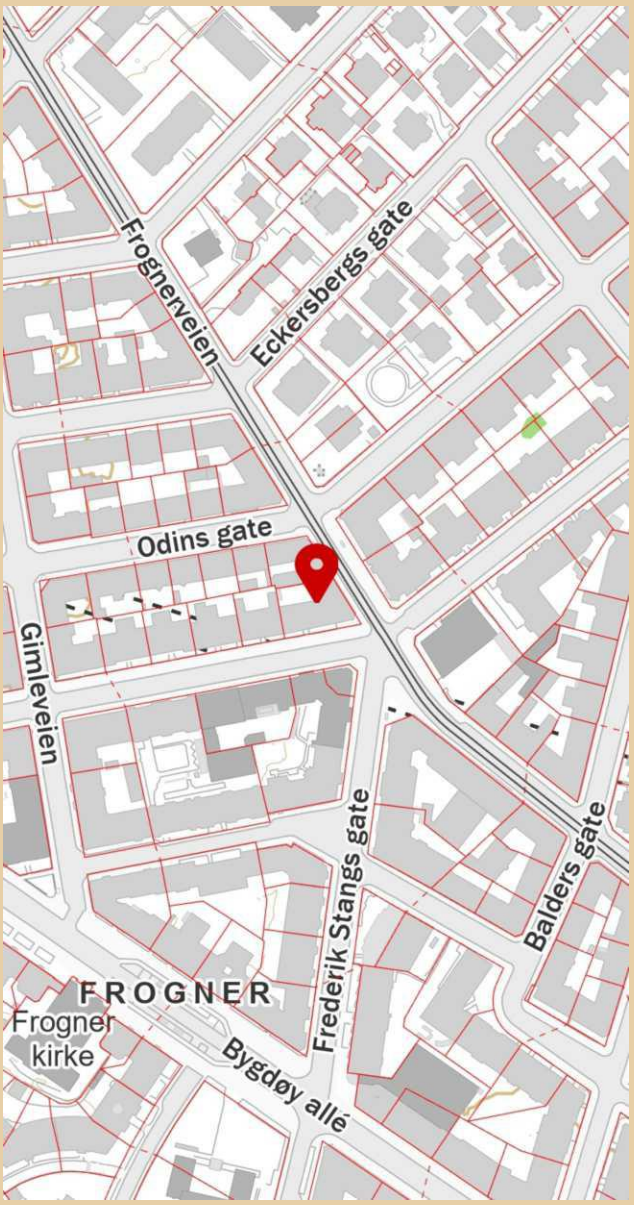
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

Elisenbergveien 34C

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 0.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Elisenberg Linje 12	0 min 0 km
Elisenberg Linje 12N	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

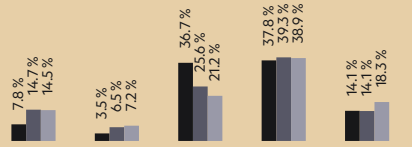
BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (3... 48 barn	6 min 0.5 km
Schafteløkken Menighets barnehage (... 26 barn	6 min 0.5 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	1 min
Joker Elisenberg	2 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

- Buss
- Trikk
- Gående

SPORT

Uranienborg skole	10 min
Frognerparken Tennisanlegg	10 min
SATS Solli plass	10 min
Artesia Trening	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

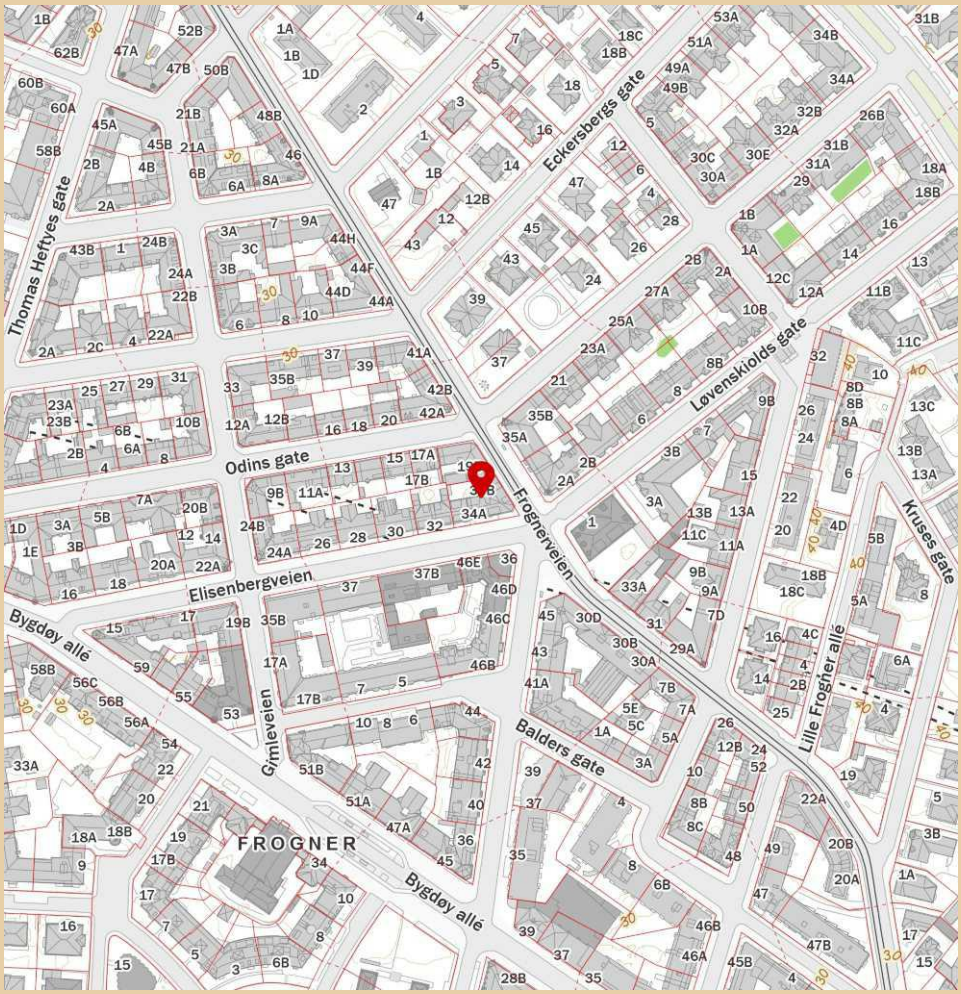
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

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

Elisenbergveien 34C

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 0.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Elisenberg Linje 12	0 min 0 km
Elisenberg Linje 12N	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (... 48 barn	6 min 0.5 km
Schafteløkken Menighets barnehage ... 26 barn	6 min 0.5 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	1 min
Joker Elisenberg	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

Valkyrien	16 min
Apotek 1 Frogner	0 min
Frogner Vinmonopol	2 min

SPORT

Uranienborg skole	10 min
Frognerparken Tennisanlegg	10 min
SATS Solli plass	10 min
Artesia Trening	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

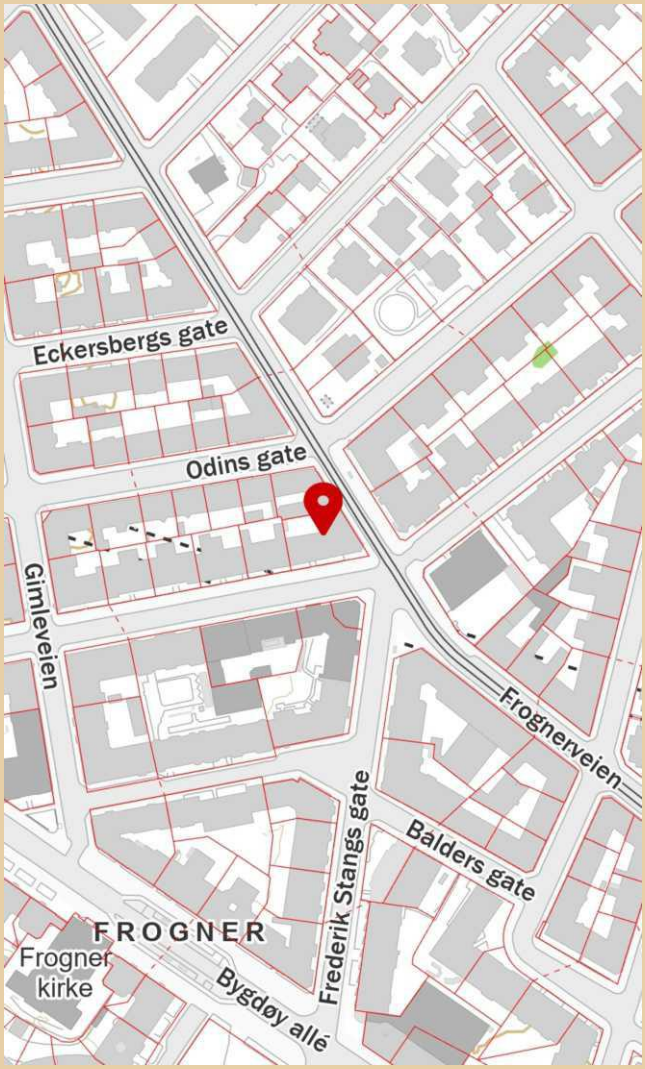
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

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:
Elisenbergveien 34 C, 0263 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 353, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260301

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Maren Berge Kurud

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 953 37 037

E-post: marenberge.kurud@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.
