PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

FROGNERVEIEN 42 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Frognerveien 42B

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	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	17 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	10 min 0.8 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Elisenberg Linje 12	1 min 0.1 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	21 min 1.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km	

BARNEHAGER

Schafteløkken Menighets barnehage ... 26 barn	5 min 0.4 km	
Nordraaksgate barnehage Al (1-5 år... 29 barn	6 min 0.5 km	
Frogner International Pre-School (... 48 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	0 min
Joker Elisenberg	3 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	15 min
Apotek 1 Frogner	1 min
Frogner Vinmonopol	3 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	10 min
Uranienborg skole	11 min
SATS Solli plass	11 min
Artesia Trening	14 min

«Frogner er et deilig sted å bo. Her har man alt rett rundt hjørnet, restauranter, butikker, parker, sjø etc.»

— 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

Frognerveien 42B

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
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	17 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	10 min 0.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Elisenberg Linje 12	1 min 0.1 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	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

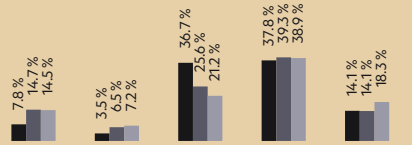
BARNEHAGER

Schafteløkken Menighets barnehage (... 26 barn	5 min 0.4 km
Nordraaksgate barnehage Al (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km
Frogner International Pre-School (3... 48 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	0 min
Joker Elisenberg	3 min

ALDERSFORDELING



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

Frognerparken Tennisanlegg	10 min
Uranienborg skole	11 min
SATS Solli plass	11 min
Artesia Trening	14 min

«Frogner er et deilig sted å bo. Her har man alt rett rundt hjørnet, restauranter, butikker, parker, sjø etc.»

— Sitat fra en lokalkjent

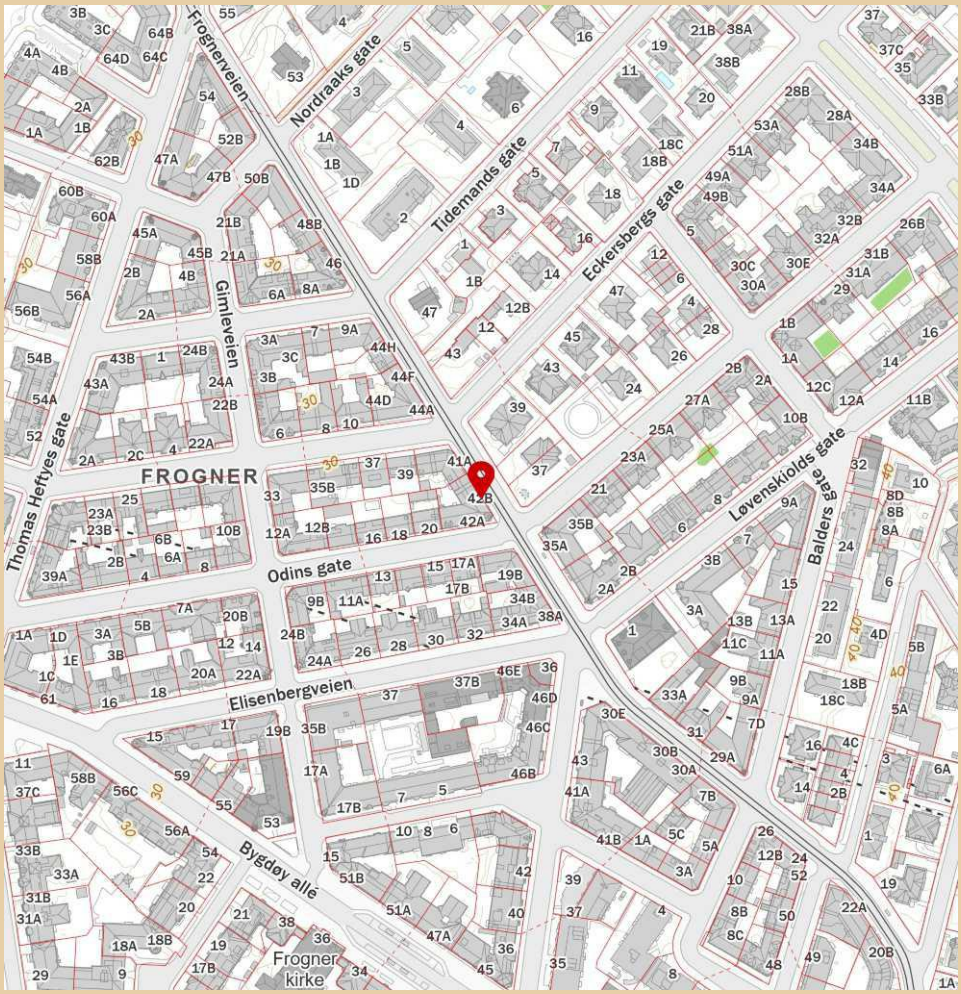
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

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

Frognerveien 42B

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	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	17 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	10 min 0.8 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Elisenberg Linje 12	1 min 0.1 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	21 min 1.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km	

BARNEHAGER

Schafteløkken Menighets barnehage ... 26 barn	5 min 0.4 km	
Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år... 29 barn	6 min 0.5 km	
Frogner International Pre-School (... 48 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	0 min
Joker Elisenberg	3 min

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	15 min
Apotek 1 Frogner	1 min
Frogner Vinmonopol	3 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	10 min
Uranienborg skole	11 min
SATS Solli plass	11 min
Artesia Trening	14 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

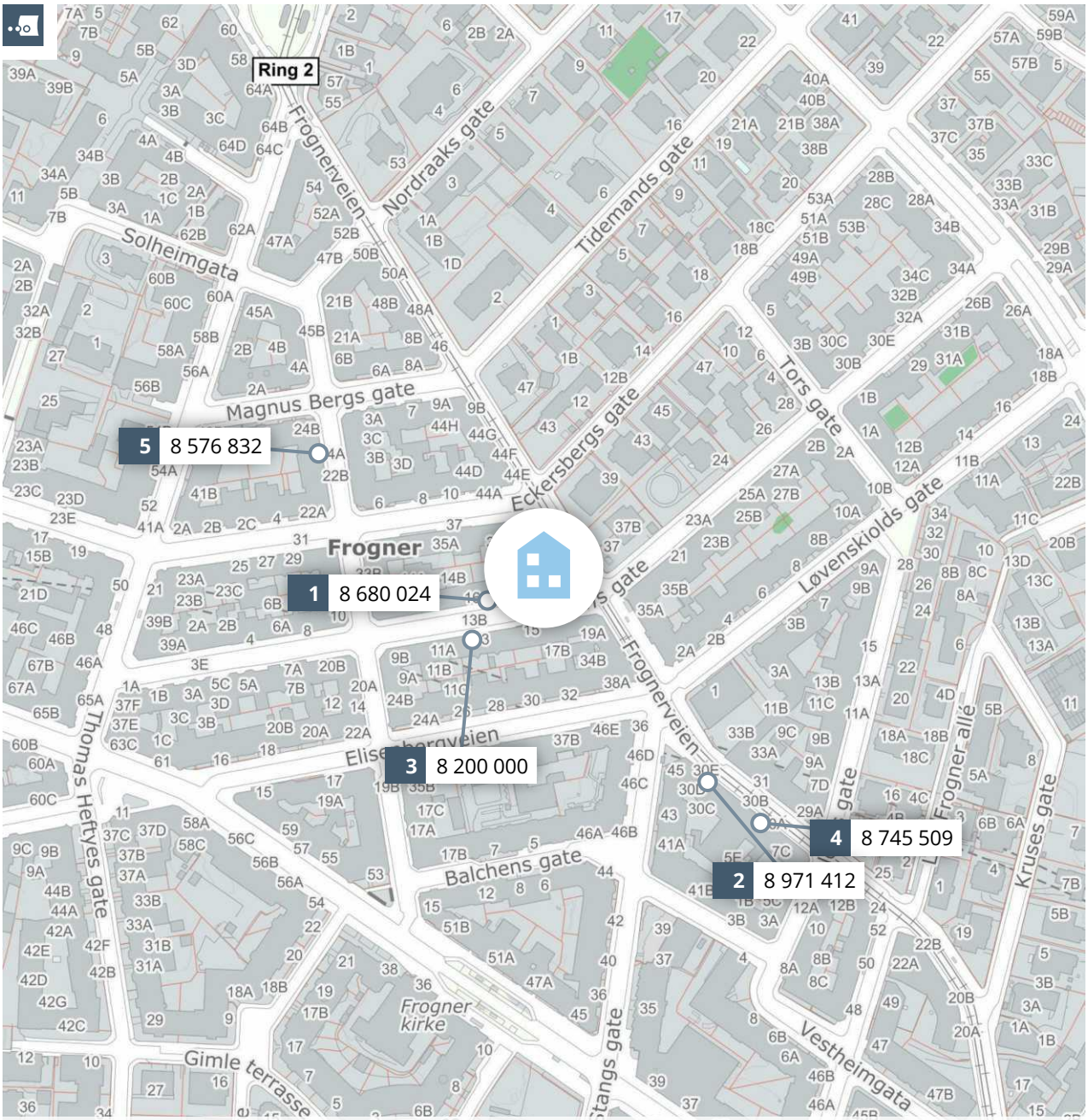
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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



Meglers verdivurdering

FROGNERVEIEN 42 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 24.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frognerveien 42 B, 0266 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 212 BNR 355 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 7

Verdivurdert til

8 800 000

43 244	8 843 244	138 125
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	10 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	4 200
Formue	4 004
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Odins gate 18 63 m²	1896	3. etg	2 sov	14.09.2026	7 950 000	**8 650 000**	30 024	8 680 024	**137 778**
2	Frognerveien 30 D 70 m²	1930	3. etg	2 sov	10.09.2026	9 250 000	**8 775 000**	196 412	8 971 412	**128 163**
3	Odins gate 13 59 m²	1899	2. etg	2 sov	15.09.2026	7 800 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**138 983**
4	Frognerveien 30 A 71 m²	1930	3. etg	2 sov	25.08.2026	8 690 000	**8 530 000**	215 509	8 745 509	**123 176**
5	Gimleveien 24 A 68 m²	1936	2. etg	1 sov	02.06.2026	8 500 000	**8 500 000**	76 832	8 576 832	**126 130**

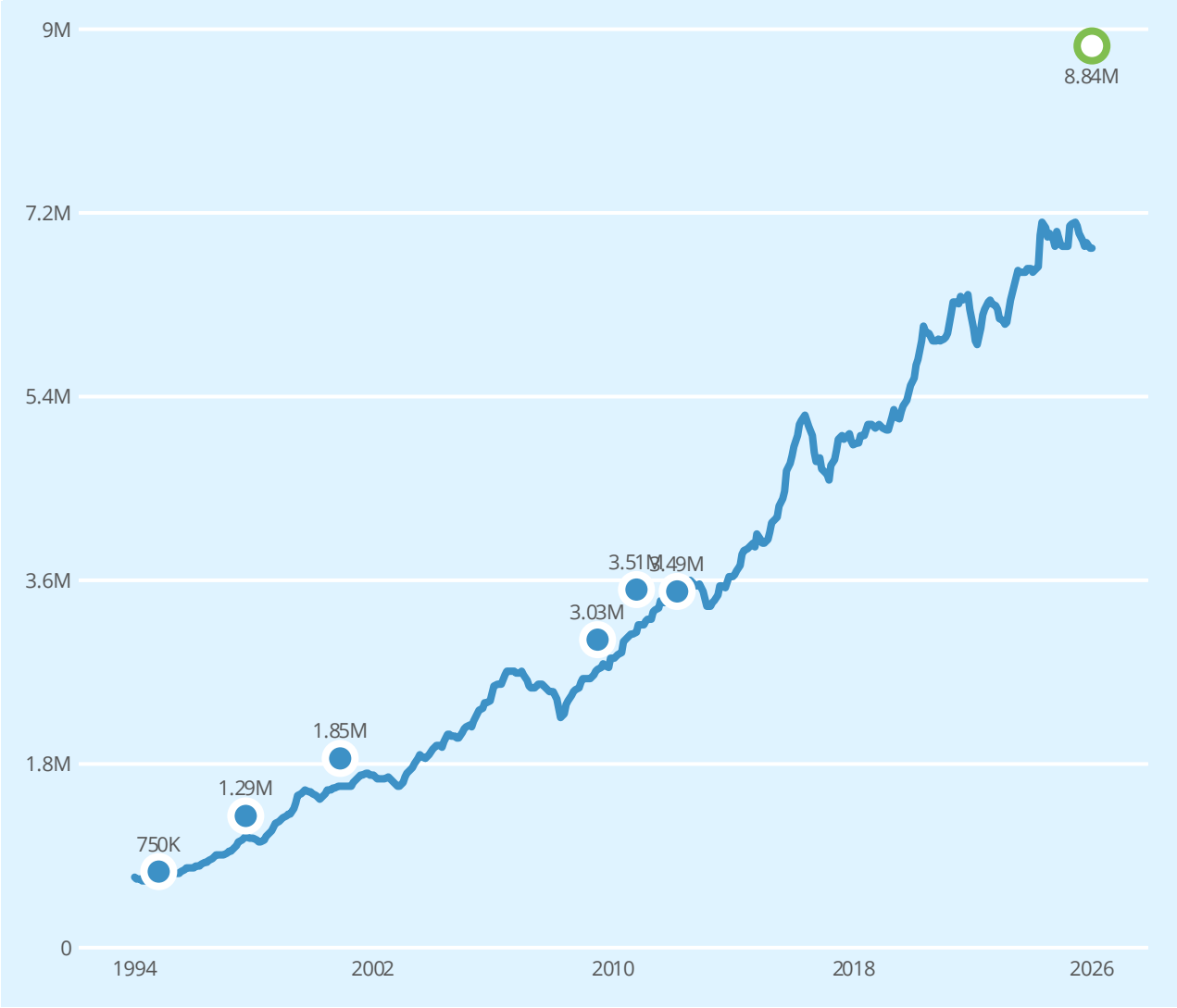
Eksklusiv og gjennomført 3-romsleilighet på Frogner, med store vindusflater, grønne omgivelser og ny balkong fra Balkongteam (2022). Leiligheten ble omfattende totalrenovert av Disen Bygg, ferdigstilt i desember 2022. Innvendige vegger og tak ble bygget opp på nytt, med lydisolering i taket. Her er også nytt skjult elektrisk anlegg og sikringsskap, Plejd smarthus, oppgradert røropplegg og nye gulv med gulvvarme i alle rom.
Det stilrene Kvik-kjøkkenet har påkostede Siemens iQ700-hvitevarer, blant annet integrert kaffemaskin, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Badet har innbygget Tapwell-dusj og blandebatterier samt vegghengt toalett med skjult sisterne.
En sjelden kombinasjon av Frogner-sjarm og moderne komfort.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.11.2012		27.11.2012	-	3 490 000	-	3 490 000	1
28.05.2011	10.06.2011	12.07.2011	3 490 000	3 490 000	22 346	3 512 346	
19.02.2010	01.03.2010	25.03.2010	2 600 000	3 000 000	25 005	3 025 005	
12.07.2001		12.07.2001	-	1 850 000	-	1 850 000	
14.05.1998		14.05.1998	-	1 290 000	-	1 290 000	
16.06.1995		16.06.1995	-	750 000	-	750 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Total ombygget/renovert

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 7 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

12.7M
12.4M
12.1M
11 876 000 Prisantydning i snitt
11.5M
11.2M
10.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
130
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

10.2M
9.9M
9 537 000 Prisantydning i snitt
9 328 000 Salgspris i snitt
9.0M

Solgt i snitt i løpet av
61
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

138 125 Frognerveien 42 B Totalpris 8 840 000

123 266 FROGNER RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

121 700 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Frognerveien 42B, 0266 Oslo

Oppdragsnr: 10333

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

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

TG 2 Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Leiligheten er renovert innvendig i 2022 og har høy standard.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	6	0	0
2. etasje	64	4	0	3
Sum	**64**	**10**	**0**	**3**
Totalt bruksareal	**74**			

* En bod i kjelleren er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 3 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Bad, stue/kjøkken/entrè, to soverom	To eksterne boder i felles trappeoppgang	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	64	0	Bad, stue/kjøkken/entrè, to soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1895 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i granitt/tegl. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapper i tre og metall. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming med varmefolie under parkett i alle rom. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer fire eksterne boder i henholdsvis kjeller og trappeoppgang. To boder i trappeoppgang på ca. 1,6 m² og ca. 1,6 m². To boder i kjeller på ca. 4 m² og ca. 2 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022	Hele leiligheten ble renovert med oppretting av gulv, vegger og himlinger. Alt av tekniske installasjoner er byttet ut. Nytt Kvik kjøkkeninnredning med hvitevarer fra Simens. Renovering av bad.	Håndverker	Fremvist
2022	Etablering av balkong mot bakgård.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja, det er fremvist plantegninger datert 05.07.2022. Tegningene samsvarer med dagens bruk.
* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.
Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Vurdering

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1994.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige profilert dør i tre mot badet. Innvendige smijernsdører med glass i felt mot soverom.

Vurdering

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til ca. 2 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til ca. 3 mm.

Vurdering
Høydeforskjellen på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 1

Innvendige gulv er belagt med parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Innvendige himlinger er kledd med sparklet og malte plater.

Himlingshøyde i stue er målt til ca. 2,76 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.

Fordelerskap er lokalisert i bod i trappeoppgang.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut avløp.
Avløpsrør internt i plast.
Stoppekran er lokalisert i bod i trappeoppgang.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV er fremvist.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2022. Berederen er montert i bod i trappeoppgangen.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.
Automatisk vannstopper er montert.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte i badet.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer mot vei.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Ett soverom er ikke utstyrt med ventil, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt

grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Sprutplate/forhøyning av benkeplate på vegg over benkeskap.
Kompositt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp med kullfilterventilator, kjøleskap, fryseskap, kaffemaskin og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Opplegg for vaskemaskin.
Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.

KVIK kjøkkeninnredning fra 2022, Hvitevarer fra Simens.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen fremstår velholdt.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

Balkong mot bakgård i metallkonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 3,2 m².
Terrassebord montert på bjelkelag i metall.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,0 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Balkongen ble montert/installert i 2022.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Slukrenne i plast, montert i nedsenk i dusjsonen. Slukrist i metall.
Gulv og vegger er flislagte. Enkelte kontrastvegger i sparklet/pussede overflater.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert justeringer av slukrist i dusjson, forholdet utgjør at renserist over vannlås ikke passer. Badet fremstår som velholdt og er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dør i herdet glass. Innebygget dusjarmatur.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant. Innebygget blandebatteri til servant.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Vurdering
Det er registrert antydning til svelling i nedre del av benkeskap.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet og varmefolier under parkett i alle rom.
Elektrisk håndkletørkle i bad.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2022.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring signert av Hegna Elektro AS, datert 01.11.2022 på følgende opplyste arbeider:
Arbeider i forbindelse med totalrehabilitering av leilighet.

- Følgende er utført:
- 7 downlights.
- Vifte på bad
- 9 utenpåliggende kontakter.
- 17 innfelte kontakter.
- 2 USB uttak
- Utskifting av innmat i sikringsskap.
- varmekabel på bad
- varmefolie i stue/kjøkken og på 2 soverom.
- Komfyrvakt
- 3 vegglamper på kjøkken
- Opplegg til taklamper på stue, kjøkken og soverom

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	27. mars 2025
Selger/eier til stede	Ja, Bjørnar Lia
Takstingeniør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 26.03.2025.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Frognerveien 42B, 0266 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-212/355/0/5
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	630,9 m²
Hjemmelshaver	Bjørnar Lia
Sameiebrøk	67/1728

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Premium	Oppdragsnr.	321260133
Addresse	Frognerveien 42 B		
Postnr.	0266	Sted	OSLO
Selgers navn	Bjørnar Lia		

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

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring i bygården

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Helt nytt bad av disen bygg og adekvat rørlegger

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ferdigstillelse ligger i boligmarkedet

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt støp og kabel og alt helt nytt

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt renne sluk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk nytt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappe

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny bærevegg og ny balkong alt er godkjent av Oslo kommune alt ligger i boligmappe

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 22.10.2026

Signert av *Bjørnar Lia*

Initialer selger:
B L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sameiet Frognervn 42

Protokoll - Årsmøte 2026 - Sameiet Frognerveien 42

Dato: 23.04.2026 19:00

Møtet ble gjennomført som et digitalt møte.

Sak 26/5/1

Åpning av møte

Møtet ble avholdt som digitalt møte torsdag 23.04.2026 kl. 19:00.

Styreleder Knut Morten Greibesland åpnet møtet og foretok registrering av fremmøtte og fullmakter.

Følgende fullmakter ble registrert:

- Heidi Fosli har gitt fullmakt til Knut Morten Greibesland.
- Stein og Alcinda Rudolph har gitt fullmakt til Knut Morten Greibesland.

Totalt 10 av 21 stemmer er representert i Årsmøtet.

Møtet ble hevet kl. 19:30

Sak 26/5/2

Valg av møteleder og protokollunderskrivere

Vedtak

Knut Morten Greibesland ble valgt som møteleder, og Fredrik Ahlborg ble valgt til å føre referat.

Johan Killengreen og Stig Christiansen ble valgt til å signere protokollen.

Vedtaket var enstemmig.

Dokumentet er signert av: KMG, JK/MK, SC

Sak 26/5/3

Godkjenning av innkalling og saksliste

Alle seksjonseiere har blitt innkalt til møtet per e-post 15 dager før møtet, og er dermed i tråd med vedtektenes paragraf 10.

Vedtak

Innkalling og saksliste godkjennes.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/5/4

Styrets årsberetning 2025

Styrets årsberetning ble gjennomgått.

Året har vært preget av:

- Vannlekkasjesak og omfattende utbedringsarbeider
  - Kontakt med Oslo Vann- og avløpsetaten og fremmet krav om refusjon
  - Avvist refusjonskrav fra kommunen
  - Avdekket defekt stoppekran
- Økte forsikringskostnader og kommunale avgifter
- Reparasjon av taket
- Stram likviditet

Årsmøtet tok beretningen til orientering.

Vedtak

Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.

Vedtaket var enstemmig.

Dokumentet er signert av: KMG, JK/MK, SC

Sak 26/5/5

Årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og redegjort for av styreleder.

Regnskapet viser økte driftskostnader sammenlignet med tidligere år, hovedsakelig som følge av vannlekkasjesaken samt generelle prisøkninger på forsikring, renter og kommunale avgifter.

Årsresultatet viser et regnskapsmessig overskudd på kr 124 180. Styret presiserte imidlertid at dette ikke gir et fullstendig bilde av sameiets økonomiske situasjon. Etter nedbetaling av fellesgjeld på om lag kr 150 000, har sameiet i realiteten en negativ likviditetsutvikling i perioden.

Vedtak

Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/5/6

Budsjett 2026

Styret redegjorde for budsjettforutsetninger og forventet kostnadsnivå.

Det ble vist til at:

- Forsikringspremien har økt betydelig
- Kommunale avgifter har økt
- Renteutgifter på lån har økt
- Sameiet fortsatt har begrenset buffer

Den midlertidige økningen i felleskostnader på 5 % fra januar 2026 bidrar til å dekke store deler av de løpende kostnadene, men er ikke tilstrekkelig til å oppnå balanse i budsjettet. Budsjettet viser fortsatt et underskudd, og det er ikke rom for nødvendig oppbygging av buffer.

Dokumentet er signert av: KMG, JK/MK, SC

Sak 26/5/7

Ytterligere økning av felleskostnader

Bakgrunn

Styret vedtok i desember 2025 en midlertidig økning i felleskostnadene på 5 % med virkning fra januar 2026, med formål å sikre forsvarlig drift.

Gjennomgang av årsregnskapet for 2025 og budsjett for 2026 viser at denne økningen i hovedsak dekker løpende driftskostnader, men ikke gir rom for oppbygging av nødvendig buffer. Sameiet er dermed fortsatt økonomisk sårbart ved uforutsette hendelser.

Videre har det generelle kostnadsnivået økt sammenlignet med tidligere år, særlig knyttet til forsikring, kommunale avgifter og renteutgifter.

Styret vurderer det som økonomisk uforsvarlig å videreføre dagens nivå uten ytterligere justering. Formålet med tiltaket er å sikre en bærekraftig økonomi og unngå at sameiet går med underskudd over tid.

Styrets forslag

Styret foreslår at felleskostnadene økes med ytterligere 5 % fra og med 1. juni 2026.

Samlet økning siden desember 2025 vil da utgjøre om lag 10 %.

Den foreslåtte justeringen vil:

- sikre en mer bærekraftig drift
- gi nødvendig handlingsrom i budsjettet
- redusere risikoen for fremtidige engangsinnbetalinger

Vedtak

Årsmøtet vedtar å øke felleskostnadene med ytterligere 5 % fra og med 1. juni 2026. Styret gis fullmakt til å gjennomføre endringen, herunder foreta nødvendige tekniske justeringer og avrunding i henhold til sameiebrøk.

Vedtaket var enstemmig.

Dokumentet er signert av: KMG, JK/MK, SC

Sak 26/5/8

Engangsinnbetaling for etablering av likviditetsreserve

Styreleder redegjorde for den økonomiske situasjonen.

Bakgrunn

Året har vist et tydelig behov for en sterkere likviditetsreserve, jf. styrets årsberetning (sak 4). Styret har over tid hatt som mål å bygge opp en buffer, men konstaterer at denne har blitt gradvis redusert de siste årene.

Manglende buffer gjør sameiet sårbart ved uforutsette kostnader og bidrar til en presset likviditetssituasjon.

Styrets forslag

For å styrke sameiets økonomiske robusthet foreslår styret at det gjennomføres en engangsinnbetaling fra seksjonseierne.

Innbetalingen settes til totalt kr 150 000 og fordeles etter sameiebrøk. Beløpet skal inngå som en likviditetsreserve og benyttes ved behov til å dekke uforutsette kostnader og sikre stabil drift.

Vedtak

Sameiet vedtar en ekstraordinær innbetaling på kr 150 000, fordelt etter sameiebrøk. Beløpet skal inngå som likviditetsreserve.

Innbetaling forfaller 01.07.2026.

Vedtaket ble fattet med 8 stemmer for og 1 stemme mot (seksjon 6), og er dermed vedtatt.

Dokumentet er signert av: KMG, JK/MK, SC

Sak 26/5/9

Stoppekran – teknisk forprosjekt

Bakgrunn

I forbindelse med lekkasjesaken ble det avdekket at utvendig stoppekran ikke fungerer tilfredsstillende. Selv om dette ikke var årsak til lekkasjen, representerer det et risikomoment.

Styrets forslag

Styret gis fullmakt til å bruke inntil kr 20 000 til teknisk vurdering og innhenting av forslag til løsning.

Eventuelle større tiltak legges frem for nytt vedtak.

Vedtak

Forslaget vedtas.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/5/10

Valg av styremedlemmer

I vedtektene § 13 står det at styret velges på årsmøtet, og at alle styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år av gangen

Ingen styremedlemmer er på valg. Nåværende styre fortsetter i henhold til vedtektene.

Dokumentet er signert av: KMG, JK/MK, SC

Sak 26/5/11

Dugnad 2026

Styret foreslår å gjennomføre dugnad i sameiet søndag 10. mai klokken 11.

Årsmøtet diskuterer omfang og gjennomføring av dugnaden.

Forslag:

- Flekkmale i gangene
- Vaske lampe, vegger, dører
- Feie bakgården
- Spyling av gjerder, møblet mm.
- Feie i kjelleren

Sak 26/5/12

Eventuelt

Innspill sendes inn til styret innen en uke før gjennomføring av årsmøtet.

- Hensetting av avfall
    - Under eventuelt ble det diskutert utfordringer med hensetting av avfall i fellesarealer, særlig i forbindelse med flytting. Årsmøtet drøftet behovet for forebyggende tiltak, inkludert tydeligere informasjon til beboere/leietakere og mulige reaksjoner ved gjentatte brudd. Det ble også kort drøftet at eventuell bruk av kameraovervåking må vurderes opp mot gjeldende regelverk og krav til saklig grunn, informasjon og håndtering.

- Bøtteballetten - vasking av trapper
    - Det ble videre diskutert erfaringer med trappevask, der enkelte uttrykte misnøye med opplevd kvalitet. Det ble informert om at vaskefirma fører logg i oppgangen, og at beboere ved gjentatte avvik kan melde fra til styret, som følger opp med leverandør.

Dokumentet er signert av: KMG, JK/MK, SC

Dette dokumentet er signert av:

Knut Morten Greibesland

Signert: 26.04.2026 18:35

kmgrei@gmail.com

Signert digitalt



Johan Killengreen / Marianne Killengreen

Signert: 25.04.2026 08:45

johankillengreen@gmail.com

Signert digitalt



Stig Christiansen

Signert: 24.04.2026 10:27

stig.christiansen@thon.no

Signert digitalt



Du kan bruke denne linken for å verifisere signaturen på dokumentet og sjekke at dokumentet ikke er endret etter at det ble signert: https://brd.no/signing/validate


Bård

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIUM
BEDDINGEN 18
0250 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 321-25-0075 (Espen Hordnes)
Vår referanse: 3712700/26053426
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 153

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
511745	105	2.11.1983	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	355	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/511745/105
Uthentet 2025-03-27 12:19

DAGBOKFØRT

02.NOV.83 011745

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Gnr. 212 Bnr. 355

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier(e) av eiendommen Frognerveien 42 gnr. 212 bnr. 355 i Oslo, erklærer herved at det som heftelse på denne eiendommen skal hvile rett til rømningsvei i branntilfelle, fra Odinsgt. 20 gjennom dør i vegg mellom loftetasjene i disse to eiendommene.

Denne erklæing kan ikke avlyses uten samtykke av bygningssjefen i Oslo.

Oslo, den 29/9-83

Y. Steen-Larsen

Det bekreftes at Y. Steen-Larsen har undertegnet ovenstående erklæring i mitt nærvær og at han er over 18 år.

Oslo, den 29.9.83

H. Vinding
advokat

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIUM
BEDDINGEN 18
0250 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 321-25-0075 (Espen Hordnes)
Vår referanse: 3712704/26053446
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 155

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
54429	105	29.9.1994	DIVERSE PÅTEGNING HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/DELING AV SEKSJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	355	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1994/54429/105
Uthentet 2025-03-27 12:20

Advokat Sven Knagenhjelm
Grensen 12
0159 Oslo

oppdeling i eierseksjoner

RESEKSJONERING -
VEDLEGG 1

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	355	

TINGLYST
29 SEP 1994
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR: 54429

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 3 3 0 8 3 8 1 0	Stormgård AS	snr 1 og 2
9 6 0 0 1 3 0 2 6	Borettslaget Frognerveien 42, under avvikling	snr 3

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	52	11	B	99	21	B	74	31			41			51		
2	N	160	12	B	62	22			32			42			52		
3	B	72	13	B	67	23			33			43			53		
4	B	62	14	B	122	24			34			44			54		
5	B	67	15	B	99	25			35			45			55		
6	B	122	16	B	62	26			36			46			56		
7	B	122	17	B	50	27			37			47			57		
8	B	39	18	B	66	28			38			48			58		
9	B	67	19	B	72	29			39			49			59		
10	B	122	20	B	70	30			40			50			60		

Sum tellere: 1728 = nevner: 1728

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon for et beløp stort kr 30.000,- til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Panteretten skal ha opptrinnsrett etter eksisterende panteheftelser.

Doknr: 54429 Tinglyst: 29.09.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

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

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

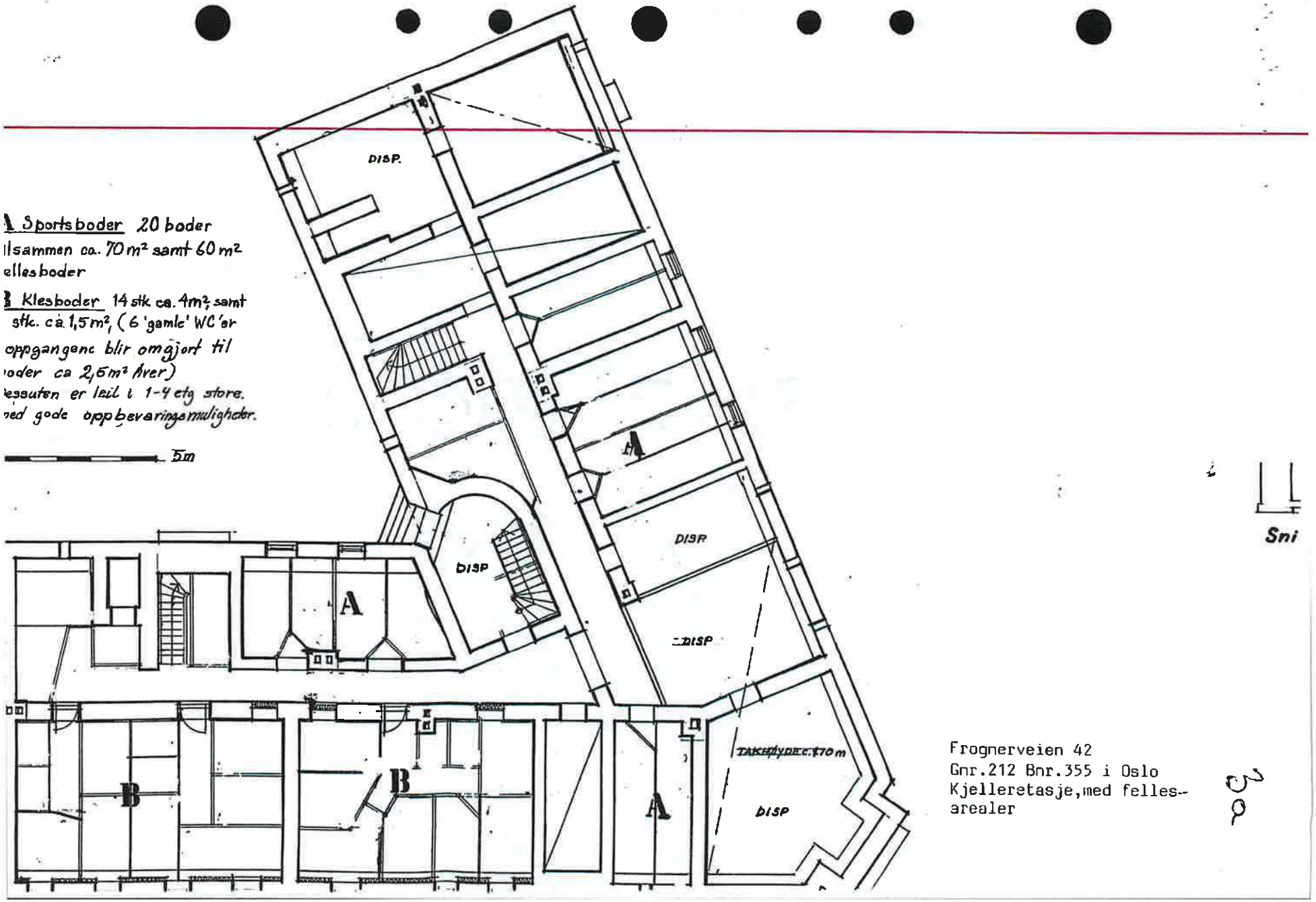
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 5.9.94	Olav Thon for Stormgård AS Jan Erik Marthinsen Mimi Annette Dahl

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/54429/105
Uthentet 2025-03-27 12:20



Frognerveien 42
Gnr.212 Bnr.355 i Oslo
Kjelleretasje,med felles-
arealer

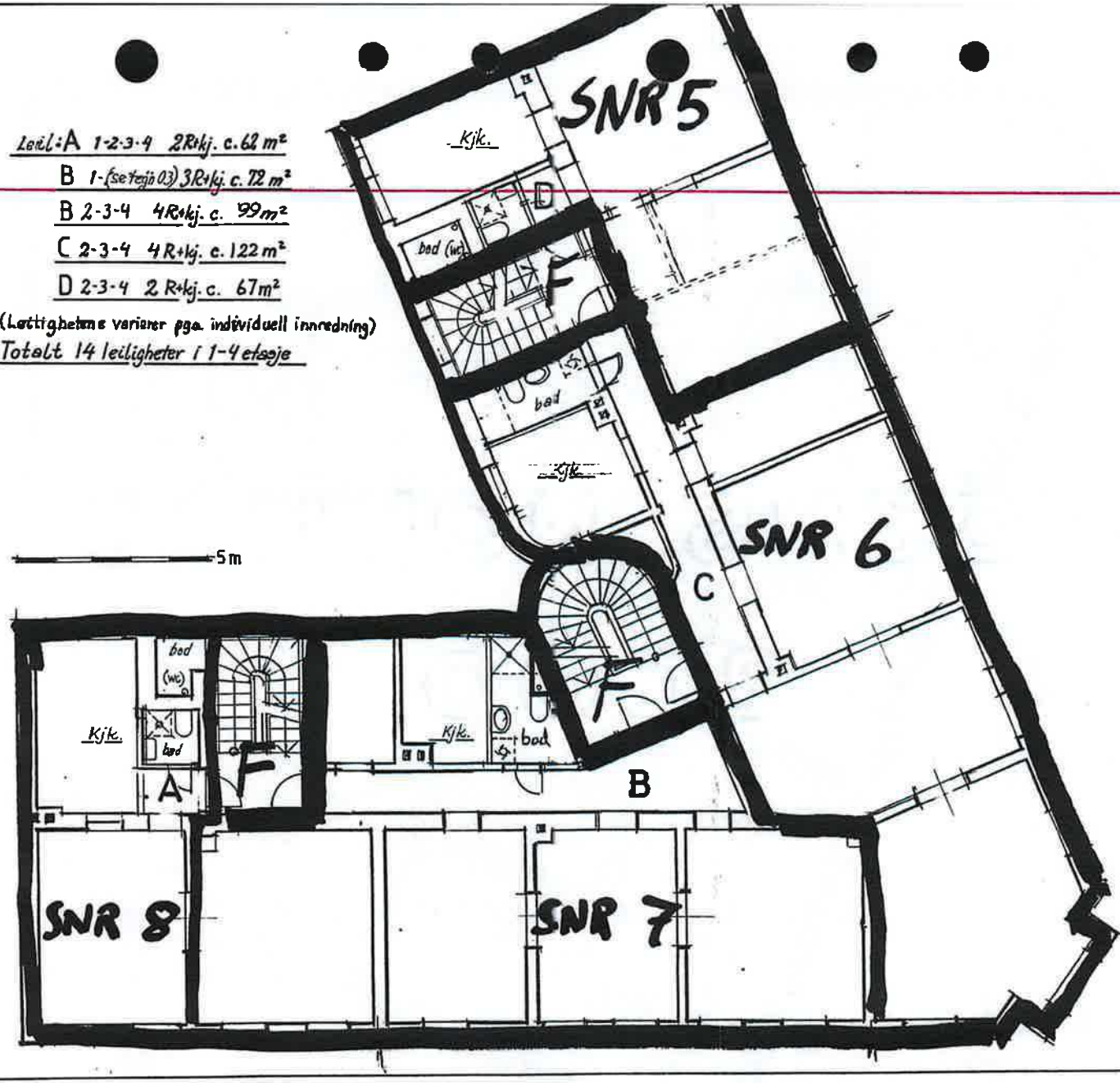
39

36

Frognerveien 44
Gnr.212 Bnr.355 i Oslo
Plan 1.etasje
Snr.1-4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/54429/105
Uthentet 2025-03-27 12:20

Leil: A 1-2-3-4 2R+kj. c. 62 m²
B 1-(se etasje 03) 3R+kj. c. 72 m²
B 2-3-4 4R+kj. c. 99 m²
C 2-3-4 4R+kj. c. 122 m²
D 2-3-4 2 R+kj. c. 67 m²
(Leilighetene varierer pga. individuell innredning)
Totalt 14 leiligheter i 1-4 etasje



Frognerveien 42
Gnr. 212 / 355 OSLO
Plan 2-[redacted] etg. m= [redacted]
19.06.1994

ARK. H. THORSEN
Jarlegt. 13 0256 OSLO
Tlf. 22 19 73 77

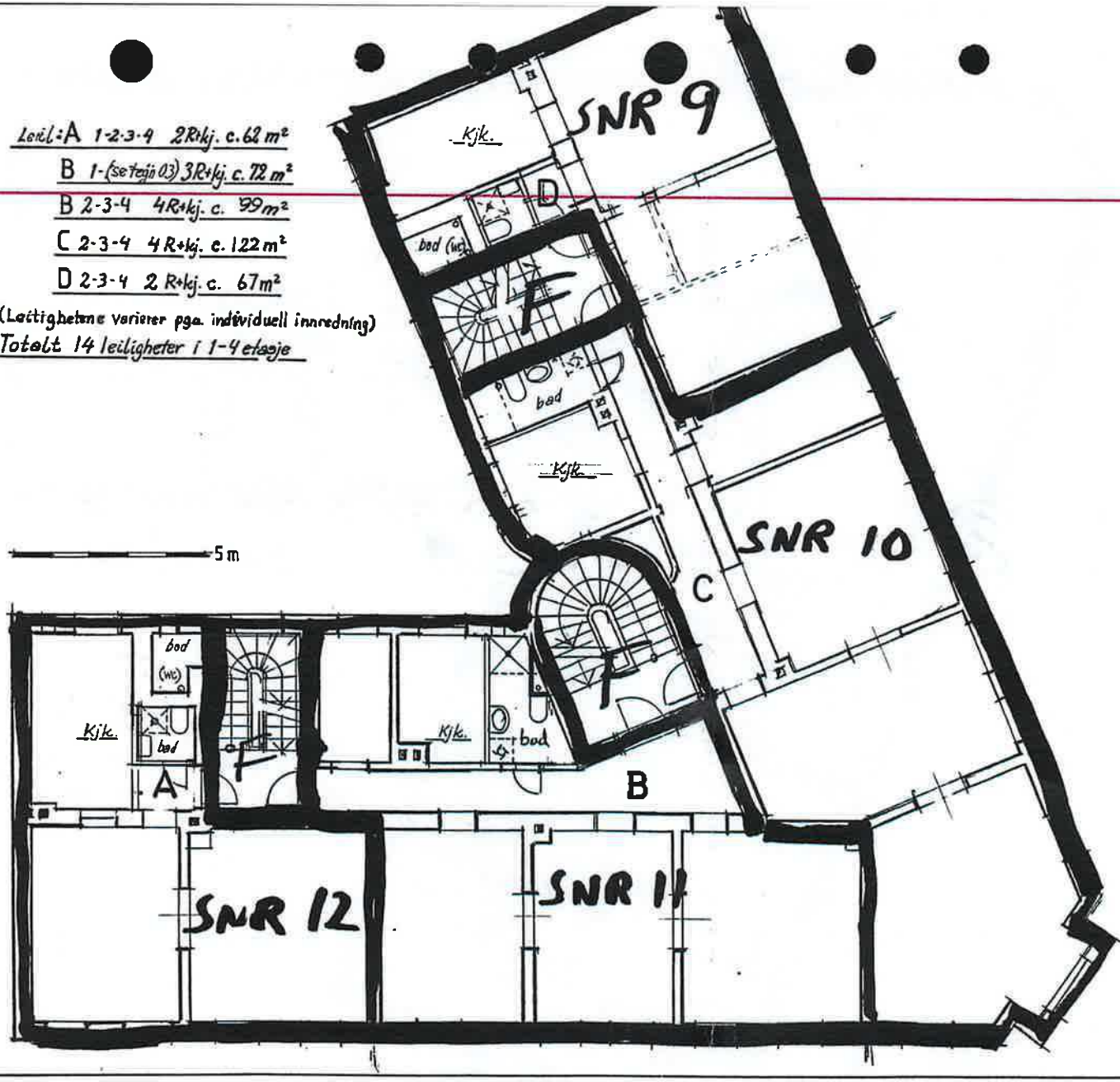
FR42:06

SNR 5-8

Side 5 av 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/54429/105
Uthentet 2025-03-27 12:20

Leil: A 1-2-3-4 2R+kj. c. 62 m²
B 1-(se etasje 03) 3R+kj. c. 72 m²
B 2-3-4 4R+kj. c. 99 m²
C 2-3-4 4 R+kj. c. 122 m²
D 2-3-4 2 R+kj. c. 67 m²
(Leilighetene varierer pga. individuell innredning)
Totalt 14 leiligheter i 1-4 etasje

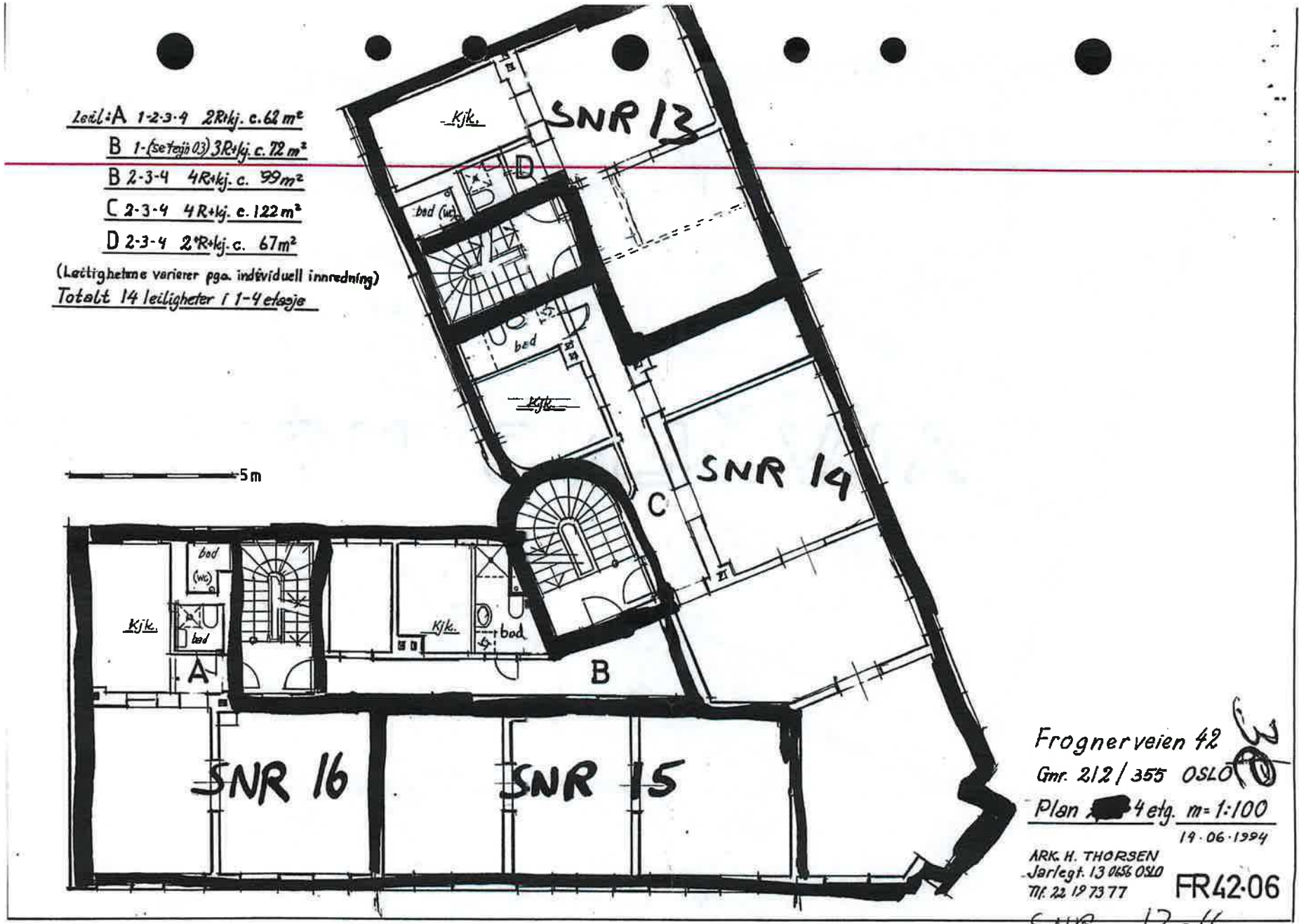


Frognerveien 42 3a
Gnr. 212 / 355 OSLO
Plan 3- etg. m= 1:100
19.06.1994
ARK. H. THORSEN
Jarlegt. 13 0656 OSLO
Tlf. 22 19 73 77
FR42.06
SNR 9-12

Side 6 av 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/54429/105
Uthentet 2025-03-27 12:20

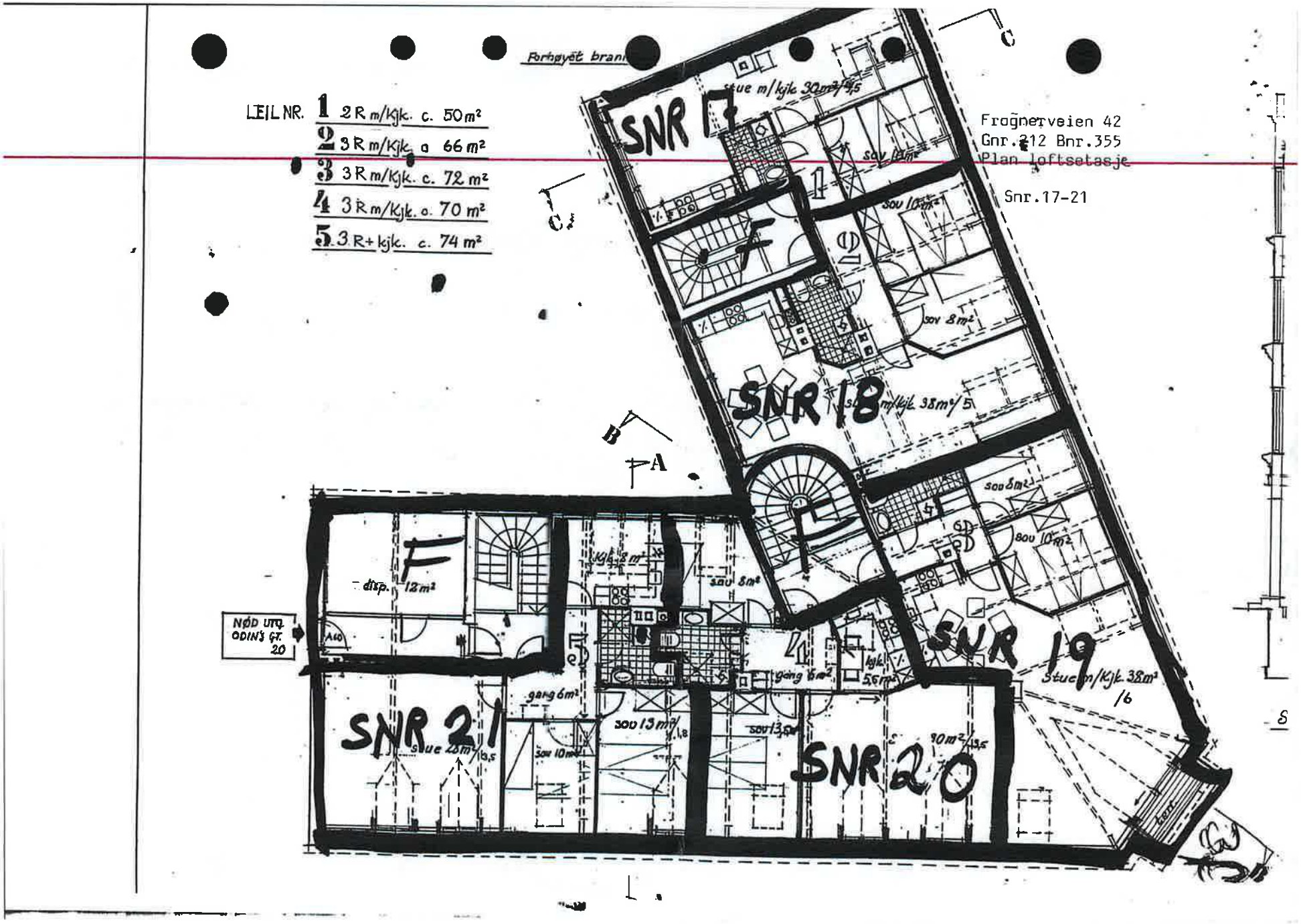
Leil: A 1-2-3-4 2R+kj. c. 62 m²
B 1-(se etg 03) 3R+kj. c. 72 m²
B 2-3-4 4R+kj. c. 99 m²
C 2-3-4 4R+kj. c. 122 m²
D 2-3-4 2*R+kj. c. 67 m²
(Leilighetene varierer pga. individuell innredning)
Totalt 14 leiligheter i 1-4 etasje



Frognerveien 42
Gnr. 212 / 355 OSLO
Plan [redacted] 4 etg. m = 1:100
19.06.1994
ARK. H. THORSEN
Jarlegt. 13 0656 OSLO
Tlf. 22 19 73 77
FR42.06
SNR 13.-16

Side 7 av 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/54429/105
Uthentet 2025-03-27 12:20



Side 8 av 8

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIUM
BEDDINGEN 18
0250 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 321-25-0075 (Espen Hordnes)
Vår referanse: 3712701/26053431
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 156

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18834	105	16.3.1988	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	355	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/18834/105
Uthentet 2025-03-27 12:21

DAGBOKFØRT

16.MRS.88 018834

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 7. Bruk.

E R K L Æ R I N G

vedrørende gnr. 212 bnr. 355, Frognerveien 42

84/3242
Bygn.kontr. jnr.

Bruksendring av leilighet til forretning i 1. etasje.
Bruksendringens art.

Den 24.8.84 har Oslo ~~bygningsråd~~/bygningssjef i henhold til § 7 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan for Frogner området, stadfestet 28.7.77 (S-2255)

i anledning midlertidig tillatelse for Sig. Marthinsen til ovennevnte bruksendring.

Tillatelsen kan ikke overføres til andre og dispensasjonen kan når som helst tas tilbake.

Bruker(e) og eier/fester forplikter seg til uten utgift for kommunen, etter pålegg, når som helst å opphøre med den midlertidig tillatte bruk, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 14/3-88

Sig. Marthinsen
Bruker(e)s underskrift.

P. Steen-Larsen
Eier/fester.

Avskriftens riktighet bekreftes

Årsregnskap for

SAMEIET FROGNERVN 42

976751132

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/22edc418-3a6c-47e9-bbaf-f6605a5daa5f
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Frognerveien 42
Resultatregnskap

Driftsinntekter	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Innbetaling av fellesutgifter		1 074 732	1 022 574	1 074 751	1 128 485
Leieinntekter kjellerboder		61 812	89 206	61 812	63 744
Leienntekter loftsbod inkl.strøm		3 600	3 500	3 600	3 700
Ekstraordiær innbetaling		181 808	-	-	-
Andre inntekter		-	1 878	-	-
Viderefakturering egen andel forsikring		-	10 000	-	-
Andel avdrag/ renter		100 662	114 048	103 932	86 000
Sum driftsinntekter		**1 422 614**	**1 241 206**	**1 244 095**	**1 281 929**
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	1	11 280	11 280	11 280	11 280
Sum lønnskostnader		**91 280**	**91 280**	**91 280**	**91 280**
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		364 326	334 873	340 000	370 000
Fjerning av søppel		-	-	2 000	-
Strøm og nettleie		38 601	34 706	35 000	39 000
Vaktmestertjenester		37 242	37 341	40 000	40 000
Renhold		51 250	51 117	55 000	52 000
Beplanting ect.		-	-	5 000	-
Programvare anskaffelse		7 485			7 500
Kabel TV og internett (Telia)		76 380	102 150	110 000	80 000
Vedlikehold bygg	2	270 547	133 949	134 000	150 000
Vedlikehold utvendig og uteområder		-	-	2 000	2 000
Rep.og vedlikehold utstyr	3	17 684	10 433	12 000	18 000
Rep.og vedlikehold annet		-		-	
Revisjonshonorar	1	10 000	9 750	9 800	11 000
Regnskapshonorar		34 375	33 125	35 000	35 000
Annen fremmedtjenester		11 500			-
Kontigenter		2 200			2 300
Forsikringspremier		202 605	188 897	190 000	233 000
Egenandel forsikring		-	10 000		-
Bank og lånegebyr		5 034	5 545	6 000	5 100
Inkassosalær		-	1 176		
Andre driftskostnader		1 899	3 079	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**1 131 128**	**956 141**	**980 800**	**1 049 900**
Driftsresultat		**200 206**	**193 785**	**172 015**	**140 749**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signeret / Elektronisk undertecknad
https://sign.visma.net/sv/document-check/22edc418-3a6c-47e9-bbaf-f6605a5daa5f
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Frognerveien 42

Balanse

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		26 336	19 366
Forskuddsbetalt Kabel TV (Telia)		-	-
Andre forskuddsbet.kostnader		6 631	6 251
Bankinnskudd	4	70 295	87 665
Sum omløpsmidler		**103 262**	**113 282**
SUM EIENDELER		**103 262**	**113 282**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-1 136 215	-1 239 203
Årets resultat		124 180	102 989
Sum egenkapital	5	**-1 012 035**	**-1 136 214**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 040 569	1 194 753
Sum langsiktig gjeld	6	**1 040 569**	**1 194 753**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 749	10 900
Påløpte arbeidsgiveravgift ferielønn		406	406
Forskuddsbetalt. felleskostnader		38 693	30 307
Skyldig feriepenger		2 880	2 880
Annen påløpte kostnader		-	10 250
Sum kortsiktig gjeld		**74 728**	**54 743**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 262**	**113 282**

Oslo, ……

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/22edc418-3a6c-47e9-bbaf-f6605a5daa5f
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Frognerveien 42

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8- god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler
Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld er balansefort til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Inntekter
Inntektsføring av felleskostnader skjer i perioden for felleskostnaden er innkrevet. Andre driftsrelaterte inntekter inntektsføres i den perioden hvor inntekten er opptjent.

Note 1 Lønn og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Sameiet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelse til styret

	2025	2024
Styrehonorar	80.000	80.000
Arbeidsgiveravgift	11.280	11.280
Sum	**91.280**	**91.280**

Electronically signed / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/no/document-check/22edc418-3a0c-47e9-bba6-f60b2a9aa3f
visma sign
www.vismasign.com

Noter til regnskapet 2025

Note 2 Reparasjon og vedlikehold bygg

Anticimex-Skadedyrkontroll 2025	7 917
Tørt bygg AS-Serviceavtale avfukter system 2025	6 625
Servicesentral Lås og Nøkkel AS-serviceoppdrag 20.01.2025	13 040
Servicesentral Lås og Nøkkel AS-serviceoppdrag 26.03.2025	13 631
Boligelektrikeren AS-Elektriker for reparasjon av lysføler for fellesbelysning	7 645
EMC Entreprenør AS- Betongsaging, sjauing og bortkjøring	12 000
EMC Entreprenør AS-Graving grøftearbeider	77 187
Elektriker'n Majorstua AS-Elektriker arbeid	4 590
EMC Entreprenør-Gunnarbeid betong og drenering	65 187
City Taktekking AS-Utført arbeid på pipetopper og bakstykker på velux	50 099
Lekkasjesøkeren AS-Lekkasjesøk 17 og 18.09.25	12 625
Sum	**270 547**

Note 3 Rep. vedlikehold utstyr

Siemens -Årskontroll 2025	10 933,75
Assistent Partner -service på dørklokken	6 750
Sum	**17 683,75**

Note 4 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2025	**2024**
Bank DNB 8200.01.88243	68.795	86.165
Skattetrekkskonto	1.500	1.500
Sum bankinnskudd	**70.295**	**87.665**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/22edc418-3a6c-47e9-bbaf-f6605a5daa5f
visma sign
www.vismasign.com

Noter til regnskapet 2025

Note 5 Egenkapital

Årets overføring av resultat til egenkapital:

	2025	2024
Egenkapital 1/1	1.136.215	1.239.204
Årsresultat	(124.180)	(102.989)
Sum	**1.1012.035**	**1.136.215**

Driftsresultat viser et overskudd på kr.124 180 i 2025.
Balansen i årsregnskapet 01.01. viser negativ egenkapital. Styret har fokus på å gjenopprette positiv egenkapital i sameiet og vil øke felleskostnadene for å sikre regnskapsmessige overskudd for fremtiden.

Note 6 Pantelån

Sameiet Frognerveien 42 tok opp et nytt lån fra og med 29.03.2021 i forbindelser med reparasjon av oppussing og vedlikehold.

Lånenr.1636.35.61644
Nedbetalingstid er 10 år.

	2025	2024
Lånesaldo 01.01	**-1.194.753**	**- 1.335.663**
Avdrag i periode	154.184	140.910
Sum	**-1.040.569**	**-1.194.753**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/22edc418-3a6c-47e9-bbaf-f6605a5daa5f
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 6 pages before this page
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side
Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

Knut Morten Greibesland
937c64ae-0e84-42c8-bf0c-e9b6b08ba97e - 2026-03-03 14:33:40 UTC +02:00
BankID - 27f8bc92-b26b-4d98-a74e-a42cf404eae4 - NO

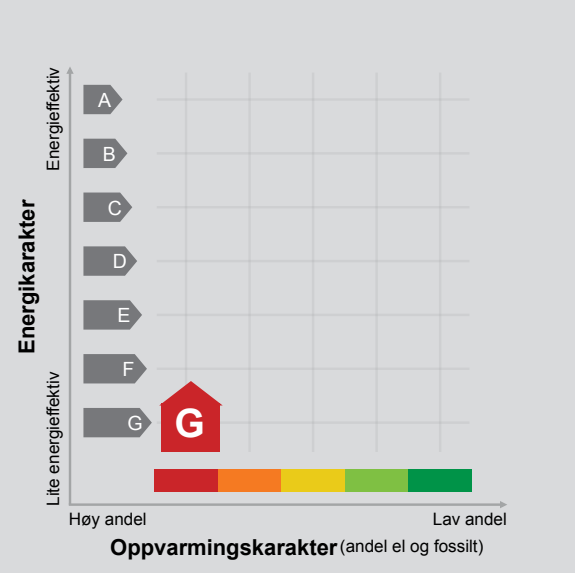
Fredrik Shaughnessy Ahlborg
91c1079e-eb80-4d43-8eaf-ea2b3d645ee9 - 2026-03-03 14:34:51 UTC +02:00
BankID - 209ec8ed-58c6-4c49-8c02-01d37be32ae0 - NO

Emma Storberg
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sameiet Frognerveien 42
010d0b1c-43b4-4181-8727-acf7b0665d22 - 2026-03-03 15:34:49 UTC +02:00
BankID - 2fa6e1f3-7d1b-4912-9659-fa4f79e88aa0 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

ENERGIATTEST

Adresse	frognerveien 42B
Postnummer	0266
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	301
Bruksnummer	355
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80499477
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-108602
Dato	22.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 9 579 kWh pr. år

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

9 579 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

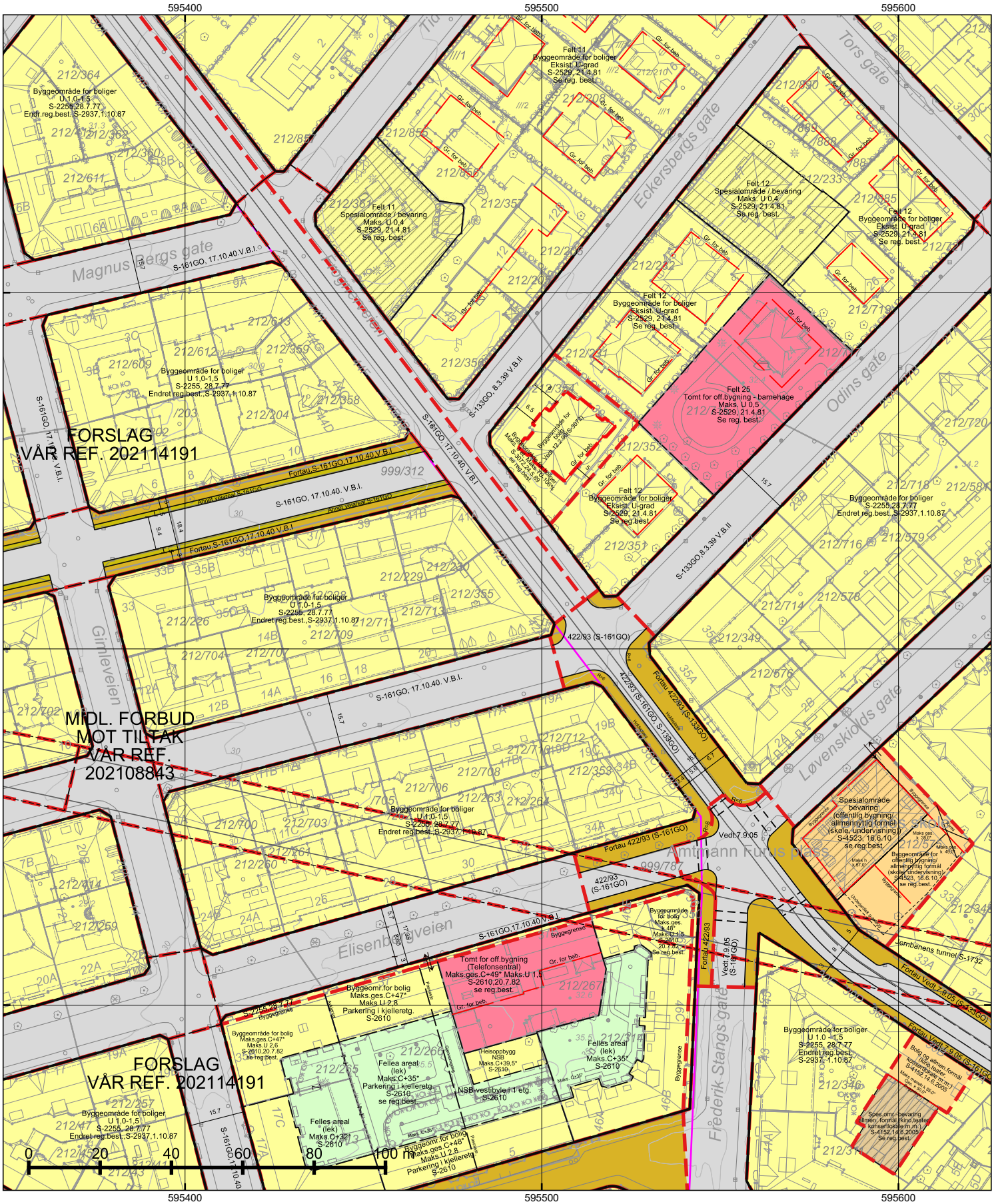
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

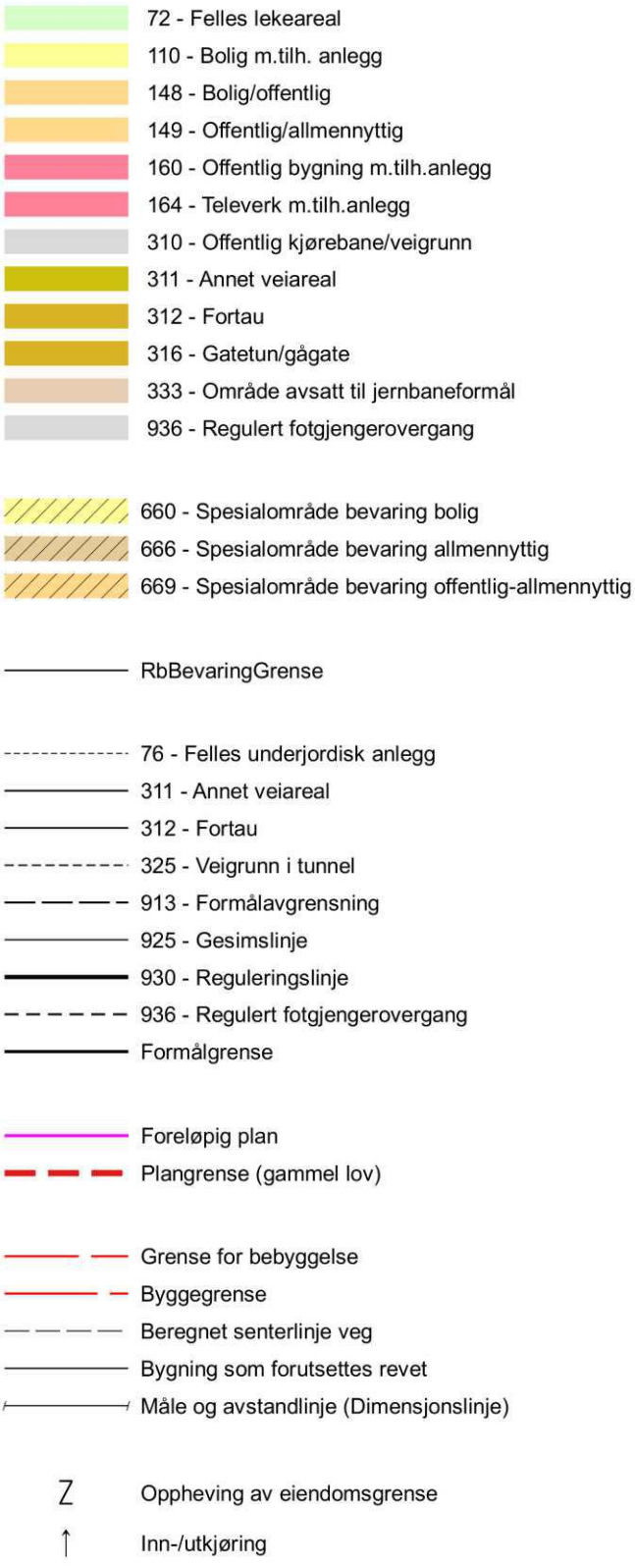
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

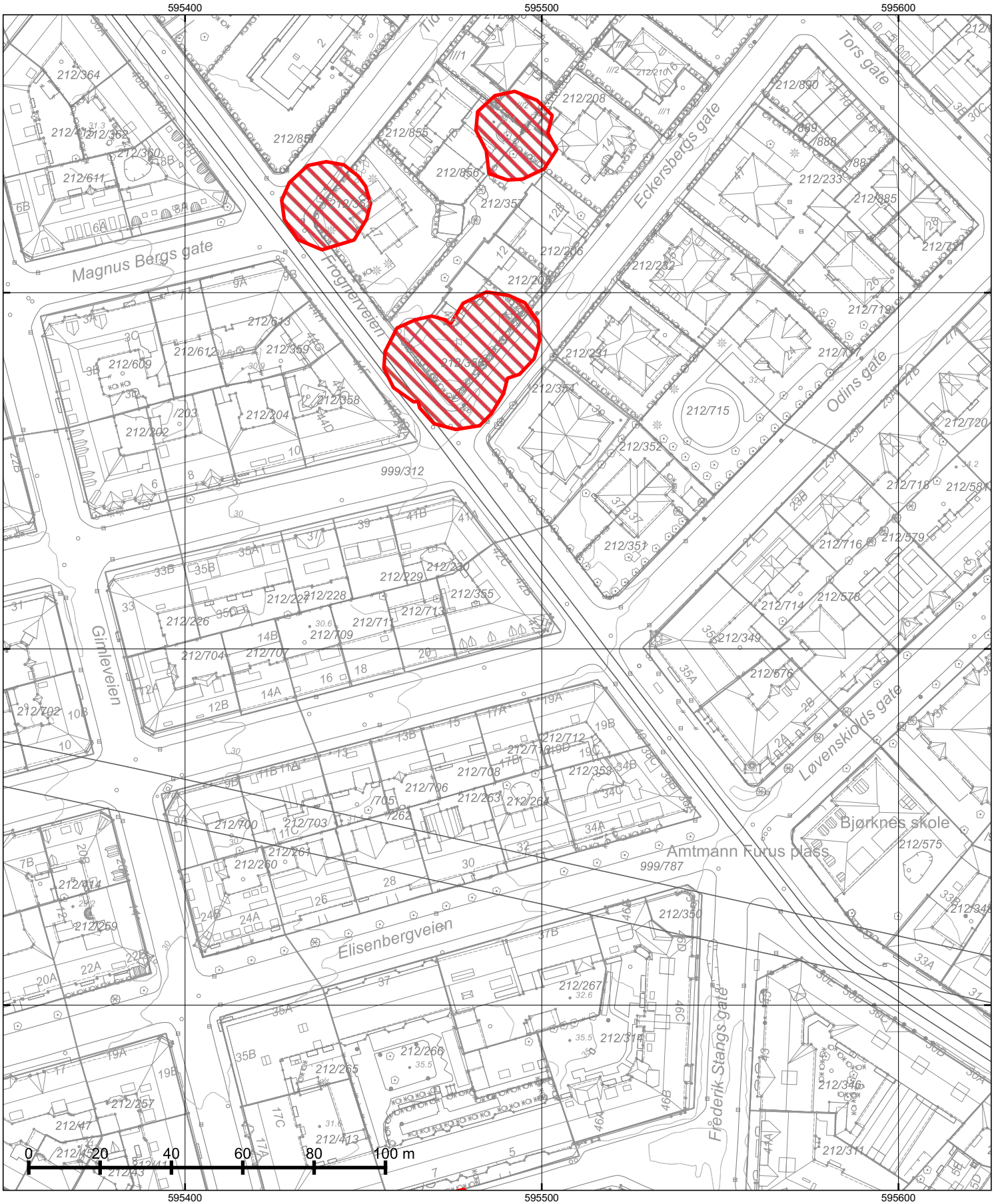
PlottID/Best.nr: 140285/ 86508519
Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006080
Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/355

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

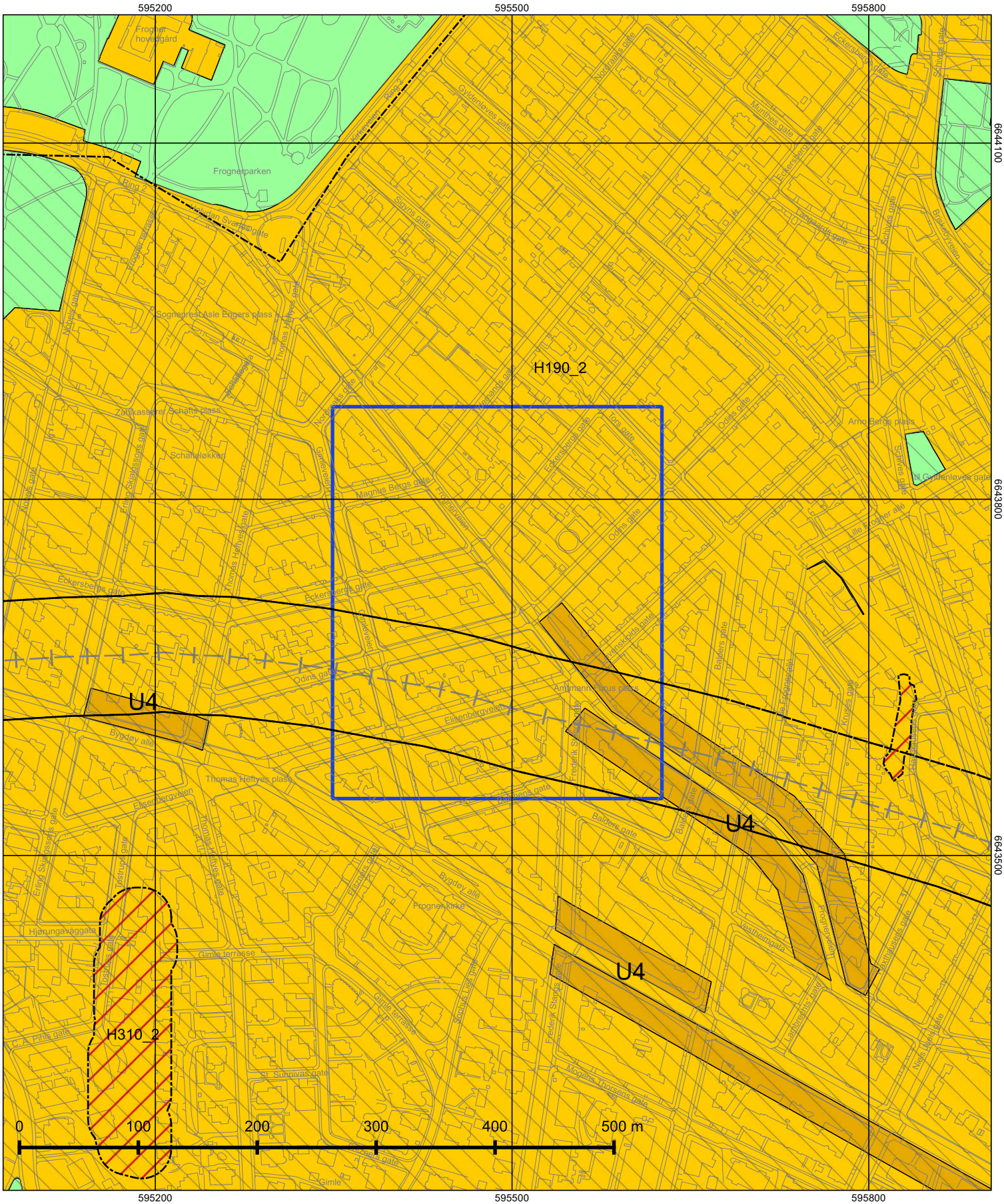
Dato: 26.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140285/ 86508519
Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006080
Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/355

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140285/86508519
Deres ref.: 62151/

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



V. D. J.-No. 31/94
3 Bilag.

STADSKONDUKTØREN 317 94 KRISTIANIA

344/94

Ekspeditionen
Tegning.

Expeditions-Dokument

angaaende Et Vaaningshus.

paa Matr.-No. 42 Frogneren

Indleveret 12 Februar 1894 Attesteret

Oversendes Hr. Branddirektøren til Erklæring.
Christiania 12te Februar 1894.
Chr. Linthoe

71/94 Intet at bemærke.
d. 13/2 1894
Theodor Caspari

Oversendes den ovenfor Branddirektionen anførte Ansøgning om Tilladelse til Opførelse paa Matr.-No. 42 Frogneren af et Vaaningshus, hvis Fundamenter skal være af Granit, Ydervæggene af Mur, Skillevæggene af Bindingsværk, Gulvene af Træ og Taget af Spaan.

Det paatænkte Hus skal indeholde 2 Etager foruden Kjælderen og Loftet, og Ydervæggene skal være 1½ Sten tykke i Kjælderen og 1 Sten tykke i de 2 Etager og i Gavlen.

Skorstenene skal være 1½ Sten tykke i Kjælderen og 1 Sten tykke i de 2 Etager og i Gavlen.

Skorstenene skal være 1½ Sten tykke i Kjælderen og 1 Sten tykke i de 2 Etager og i Gavlen.

Christiania den 14 Februar 1894.
Chr. Linthoe

Oversendes Hr. Skadekontrolløren.
Intet at bemærke, naar det af Bygningsinspektøren paapegede med Hensyn til Klosetternes Anbringelse efterkommes.
Kristiania 15de Feb. 1894
J. Hvoslef

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIUM
BEDDINGEN 18
0250 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 321-25-0075 (Espen Hordnes)
Vår referanse: 3712703/26053441
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 154

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7789	105	13.2.1995	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	355	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/7789/105
Uthentet 2025-03-27 13:54

13 FEB 1995
DAG... 7789

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelsinnehavere i Sameiet Frognerveien 42, gnr. 212 bnr. 355, erklærer herved at eieren av eiendommen gnr. 212 x) bnr. 713 snr. 3 har eksklusiv bruksrett til et areal på ca. 20 m² på loftet til eiendommen gnr. 212 bnr. 355 i Oslo. Arealet ligger i hjørnet fra nødutgang fra Odinsgt. 20 gnr. 212 bnr. 713 snr. 3 og frem til nærmeste trappeadkomst til loftet. Arealet vender ut mot bakgården.

Denne erklæring kan tinglyses.

Doknr: 7789 Tinglyst: 13.02.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 30/1 1995

BORETTSLAGET FROGNERVEIEN 42
hjemmelsnaver til snr. 3,5,6,8-11, og 13-21

Beth Jonsrud
Beth Jonsrud

Jan Erik Marthinsen

Stormgård AS
hjemmelsinnehaver til snr. 1 og 2, samt 17-21.

Olav Thon

I h.h.t. tinglyst urådighetserklæring, samtykkes til tinglysingen.

A/S Banco Eiendomsmegling

Anders Lysholm Chr. Conradi-Larsen

hjemmelsinnehaver til snr. 4 og 12

Harald Andreassen
Pnr. 181039 [redacted]

hjemmelsinnehaver til snr. 7

Stein Andreassen
Pnr. 030969 [redacted]

a:erkfrogn.bruksrett

I hht. tinglyst urådighetserklæring, samtykkes til tinglysingen.

Sundsten AS
Tonje Aalborg
Fm 1173

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Espen Hordnes
EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0

Dato: 26.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508519
8404176

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 355

Vi viser til bestilling av 20250326 for EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0.

GNR. 212 BNR. 355

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.06.1894.

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

631 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

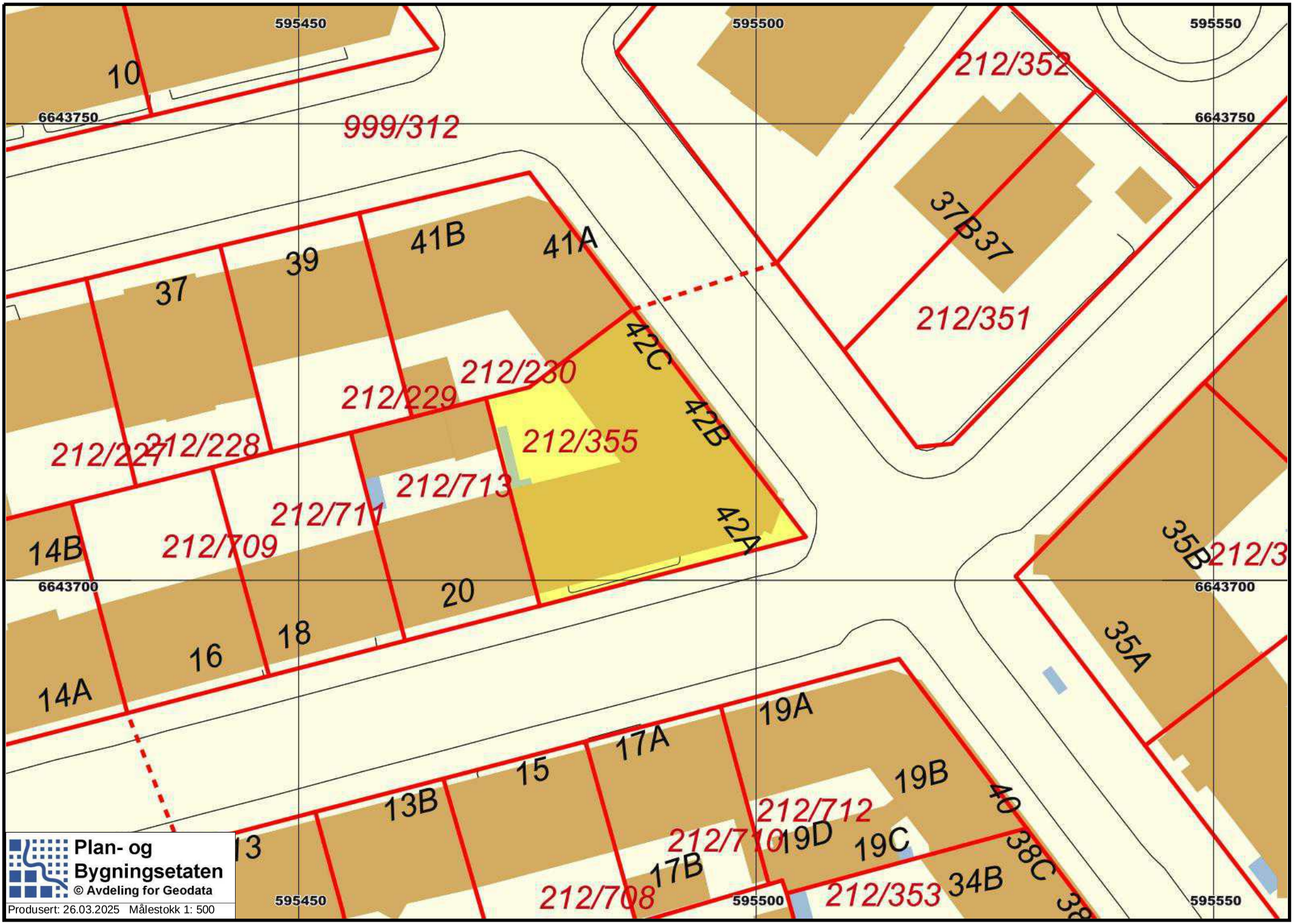
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.03.2025 Målestokk 1: 500

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.12.2022
	202202577 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse:	FROGNERVEIEN 42C	Eiendom:	212/355/0/0
Tiltakshaver:	BJØRNAR LIA	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Frognerveien 42 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av én balkong, mottatt 25.10.2022.

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 og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202202577			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	01.02.2022	1/8
Plan 2. etasje	B807-01	28.01.2022	1/14
Snitt A-A	EKSB807-05	28.01.2022	1/15
Fasade	B807-04	28.01.2022	1/16

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
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
BJØRNAR LIA, FROGNERVEIEN 42 B, 0266 OSLO

KVARTS ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.12.2022
	202211346 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	FROGNERVEIEN 42B	Eiendom:	212/355/0/0
Tiltakshaver:	BJØRNAR LIA	Søker:	KVARTS ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Frognerveien 42 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av eksisterende åpning i bærevegg, mottatt 21.11.2022.
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211346			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	05.07.2022	1/10
Plan 2. etasje	A20-01	05.07.2022	4/7

Utgåtte tegninger

Tegninger som utgår i sak 202211346			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 etasje	A20-01	13.06.2022	1/11

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

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BJØRNAR LIA, FROGNERVEIEN 42 B, 0266 OSLO

- HUSORDENSREGLER -

For Sameiet Frognerveien 42

Gården – Disse reglene gjelder for alle også næringsseksjonene v/ Stormgård AS

1.
Enhver seksjonseier, leietaker, fremleietaker, og annen bruker skal behandle eiendommen med tilhørende installasjoner og utstyr med omtanke og forsiktighet. Alle skader må meldes styret. Seksjonseier har ansvaret for skader som skyldes seksjonseier eller den seksjonseier har ansvaret for eller gir tilgang til eiendommen.

2.
Alle seksjoner skal være utstyrt med minst én intakt røykvarsler og ett intakt brannslukningsapparat. I tillegg må branndetektor(er) tilknyttet brannsentralen være intakt.

3.
Enhver seksjonseier, leietaker, fremleietaker, og annen bruker må ta ansvar for å holde alle fellesdørene låst til enhver tid. Dørene må holdes låst på grunn av fare for innbrudd og varmetap. Ved flytting etc. må åpne dører bevoktes. Fremmede skal ikke slippes inn i oppgangene.

4.
Det er enhver seksjonseier, leietaker, fremleietaker, og annen brukers ansvar å sørge for at fellesareal; fortau, bakgård, portrom etc. ikke forsøples, men holdes fritt for søppel og i orden.

5.
Fellesareal med unntak av boder skal ikke benyttes som lagringsplass. Fellesareal skal til enhver tid være lett fremkommelige i tilfelle brann. Kort lagring på fellesareal, må avtales med styret.

6.
Alt søppel skal kildesorteres etter Renovasjonsetatens regler ved bruk av blå og grønne poser, vrengte handleposer (sekker skal ikke benyttes), før det legges i sameiets 3 stk. søppelkasser. Papp og papir skal legges i 2 stk. pappcontainere. Stormgård AS har egen søppelkasse for Næringsavfall og papp presse. Disse skal kun benyttes av dem. Stormgård AS skal ikke benytte sameiets søppelkasser eller pappcontainere til næringsavfall. Søppel skal ikke hensettes på bakken, da dette ikke blir fjernet av Renovasjonsetaten. Er søppelkassene fulle, må søppel bæres inn igjen. Gjenstander som møbler, planker, el-artikler, lysstoffrør, maling, etc. må eierne selv kjøre bort.

7.
Sykler skal henstilles i sykkelstativene i bakgården eller i sykkelboden i kjelleren, slik at fellesarealene holdes lett fremkommelige og i orden.

8.
a) Det er ikke tillatt å gjøre utbedringer på sameiets fellesareal uten styrets samtykke.
b) Skal det grilles på balkongene, er det kun tillatt å bruke elektrisk grill.
c) Blomsterkasser på balkongene, må henge innover, innenfor rekkverket.
d) Gangboder, WC i oppgang B og kjellerboder må holdes låst.

9.
Hver seksjonseier er ansvarlig for at deres seksjon har fungerende ringeklokker inn til leilighetene.

10.
Vannlekkasjer o.l. skal alltid varsles styret. Det er kun styret som skal varsle sameiets forsikringsselskap. Seksjonseiere med ansvar for skade må påregnes å betale egenandelen på kr. 10.000, - (2019) evt. hele skaden.

- HUSORDENSREGLER -

For Sameiet Frognerveien 42

Naboene – Disse reglene gjelder for alle også næringsseksjonene v/ Stormgård AS

11.
Enhver seksjonseier, leietaker, fremleietaker, og annen bruker skal ta alminnelige og rimelige hensyn til de andre som bor eller oppholder seg i bygget.

12.
Det er ikke tillatt å røyke på fellesareal innendørs eller i nærheten av åpne fellesdører utendørs, slik at røyklukt siger inn i oppgangene.

13.
De som leier ut skal før det inngås leiekontrakt innhente skriftlig bekreftelse fra hver leietaker på at de aksepterer sameiets husordensregler og vedtekter, og sørge for at leietaker får et eksemplar av husordensreglene og vedtektene når leieforholdet inngås. Det er seksjonseiers ansvar at bestemmelsene i husordensregler og vedtekter blir forstått og fulgt.

14.
Alle hverdager skal det være nattero i leilighetene, på balkongene, i bakgården og i alle oppganger etc. mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. I helgene skal det være nattero mellom kl. 24:00 og kl.10:00. Dette innebærer at det ikke er tillatt å spille sjenerende høy musikk, bruke vaskemaskin eller lage sjenerende støy på andre måter i disse timene. Påse at gjester ikke bråker på vei inn eller ut av bygget.

15.
Det er rimelig å varsle naboer ved langvarig støy, som ved oppussing, rehabilitering og lignende.

16.
Ved oppussing, rehabilitering o.l. skal fellesareal feies for støv, vaskes og ryddes for søppel daglig når dette er nødvendig. Ved mislighold vil styret bestille feiing, vasking, bort kjøring etc. for seksjonseiers regning. Påse at ting/stoffer som kan tette, ikke skyldes ned i noe avløp. Skade på fellesareal, fellesanlegg forårsaket av enkeltseksjoner under oppussing etc. skal utbedres av den ansvarlige seksjonseier. Styret skal kontaktes før utbedring for å sikre fagmessig utbedring. Det skal ikke lagres søppel og lignende i rømningsveiene.

17.
Det er ikke tillatt å sette opp utendørs parabolantenne i de enkelte seksjoner, da det allerede eksisterer felles kabel tv for sameiet.

18.
Trapper og oppganger skal være ryddige og tilgjengelige for rengjøring. Sko, Søppelposer og andre personlige eiendeler skal ikke plasseres utenfor inngangsdørene. Innleide renholdere vasker oppgangene i regi av sameiet.

19.
Da området langs fasaden, fortau og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at disse framstår ryddige og innbydende.

- HUSORDENSREGLER -

For Sameiet Frognerveien 42

Næringsseksjonene - regler, tydeliggjøring for næringsseksjonene v/ Stormgård AS

20.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene plikter å behandle eiendommen og dets felles arealer med tilbørlig aktsomhet.

21.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene plikter å sette seg inn i og følge de til enhver tids gjeldende vedtekter, instrukser, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse hos sameiet.

22.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene må ikke drive sin virksomhet på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer, ut over det som følger av normal butikkdrift.

23.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene skal som hovedregel selv besørge og bekoste håndtering av avfall fra næringsseksjonen. Øvrig avfall må kildesorteres og legges i sameiets søppelkasser eller pappconteinere. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene selv besørge fjernet for egen regning, I motsatt fall kan sameiets styre la avfallet fjerne for eier, leietakere, fremleietakere, brukeres regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

24.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding ved behov, utenfor næringsseksjonens fasade, jfr. dog kommunens plikter for strøing/snørydding.

25.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene skal ikke benytte fortau langs fasaden til oppbevaring eller lagring. Dette gjelder ikke for meieritraller, brødkurver og aviser, i den utstrekning dette er nødvendig som del av normal butikkdrift.

26.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene skal tilstrebe at varelevering på og over fortau langs fasaden skjer effektivt og ryddig.

27.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjon 1, kan benytte sin del av bod i bakgården til oppbevaring av egn(e) søppelcontainer(e), papp-presse, pappkuber, paller og tilsvarende. Ut over dette skal seksjon 1 ikke benytte fellesarealer i bakgården eller portrom til oppbevaring eller lagring.

- HUSORDENSREGLER -

For Sameiet Frognerveien 42

Generelt - gjelder for alle også næringsseksjonene v/ Stormgård AS
28.
En gang hvert år holdes det felles dugnad. Styret koordinerer oppgavene og kjøper inn det som trengs av byggevarer o.l.

Ved alvorlige brudd på disse husordensreglene, vil styret sende skriftlig klage. Hjelper ikke dette vil styret anvende § 38 og eller § 39 i lov om eierseksjoner der bruddet utgjør et vesentlig mislighold, for å få seksjonen tvangssolgt eller leietaker kastet ut av seksjonen.
Dette punkt kan dog ikke overstyre Eierseksjonslovens § 40– Mindretallsvern.

Styrets epost adresse er: frognerveien42@gmail.com

V E D T E K T E R
F O R
S A M E I E T F R O G N E R V E I E N 42

Vedtatt i årsmøte

den.....20.juni 2019.....

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

§ 1

Navn og formål.

Sameiets navn er Frognerveien 42 (Sameiet Frognervn 42).

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesse i eiendommen Frognerveien 42 overensstemmende med disse vedtekter og lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2

Eiendommen og fellesarealer.

Eiendommen, gnr. 212 bnr. 355 i Oslo er oppdelt i 19 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk. Til hver seksjon (unntatt de 2 næringsseksjoner) hører boder i kjelleren i samme bygg. Disse merkes med tilhørende seksjonsnummer. Sameiernes rettigheter og forpliktelser er begrenset ved lov om eierseksjoner og disse vedtekter.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 3

Fellesutgifter.

De årlige felles driftsutgifter for eiendommen, så som offentlige avgifter, utgifter til gårdslys og annen felles strøm, til vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører og revisor, lønn til styret etc. fordeles på seksjonene etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtatt med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Fellesutgifter innbetales à konto forskuddsvis hver måned etter styrets bestemmelse.

Dersom en seksjonseier driver eller iverksetter en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiften enn det sameierbrøken tilsier.

På årsmøtet kan det likeledes vedtas at seksjonseierne etter sameiebrøken må betale inn et engangsbeløp til dekning av særskilte påkostninger.

For sameierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameierbrøk.

§ 4

Vedlikehold – forsikringer.

Styret påser at eiendommen blir forsvarlig vedlikeholdt og behørig forsikret.

Seksjonseierne er selv ansvarlig for alt vedlikehold innen sin seksjon. I tillegg er de ansvarlige for ytre vedlikehold og utskifting av dører og vinduer som tilhører deres seksjon. Ansvaret for vinduer omfatter rute, ramme og beslag. Dører og vinduer skal males i den farge sameiet har vedtatt. Dørene inn til boligseksjonene fra oppgangene skal se like ut og må minimum ha brannklassifisering: B-30/EI30.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Fasadeendring er ikke tillatt uten etter samtykke fra sameiet.

Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og seksjonseierne blir seksjonseiere i eiendommen på samme måte som tidligere. Dog kan sameiermøtet med 2/3's flertall beslutte ikke å gjenoppbygge bebyggelsen.

§ 5

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§ 6

Husordensregler.

Som husordensregler gjelder de regler seksjonseierne til enhver tid bestemmer. Endringer i husordensreglene må vedtas på årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 7

Pålegg om salg. (eierseksjonslovens § 38)

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

§ 8

Fravikelse. (eierseksjonsloven § 39)

Hvis 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. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 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 paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 9

Pant til sikkerhet for fellesutgifter.

Som sikkerhet for de respektive seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet skal sameiet ha pant i hver seksjon med kr. 30.000, - med 1. prioritet.

Hver enkelt seksjonseier kan av styret pålegges å utstede en tilsvarende pantobligasjon som skal tinglyses med beste prioritet.

De obligasjoner som eventuelt måtte bli utstedt deponeres hos sameiets forretningsfører. Obligasjonene kan benyttes som sikkerhet for sameiets låneopptak og seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall beslutte endringer i obligasjonens størrelse.

§ 10

Sameiernes årsmøte.

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Hvert år avholder seksjonseierne ordinært årsmøte innen utgangen av juni. Sameiets styre, jfr. § 12, utferdiger innkallelsen. Med innkallelsen skal følge årsregnskap for foregående år og driftsbudsjett for inneværende år, samt revisors beretning.

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom 10 % av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 14 – fjorten – dagers varsel. Innkallingen til ekstraordinært årsmøte skjer på samme måte med minst 7 dagers varsel. Epost er godkjent som skriftlig varsel. Seksjonseierne er selv ansvarlige for at styret har deres gjeldende epost adresse. Denne kan sendes til frognerveien42@gmail.com.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret skal på forhånd forelegge årsmøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Revisor velges av årsmøtet. Årsmøtet kan beslutte at sameiet ikke skal ha revisor.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

Stemmerett.

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være styreleder. Hver seksjonseier har 1 stemme, for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves dog to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.

2. Endring av vedtektene.

3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen. Vedtak om salg eller bortfeste av vesentlige deler av eiendommen krever enstemmig vedtak.

Seksjonseier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

§ 13

Styret.

Sameiet ledes av et styre på 3-4 medlemmer. Styrets leder velges ved særskilt valg. I styret skal det være en brannvernleder. Styret velges normalt på det ordinære årsmøtet. Det skal velges 1-2 varamedlemmer for de øvrige styremedlemmene. Alle velges for 2 år av gangen.

§14

Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 15

Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 16

Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøte om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlemmer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17

Signatur.

Styret forplikter seksjonseierne ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap. Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på årsmøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelsen av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse til denne. Likeledes ansetter styret vaktmester og bestemmer dennes arbeidsavtale.

§ 18

Vedlikeholds forpliktelse seksjon 19.

Kostnader for strøm til varmekabler i terrassegulv, sluk og takrenne, tilknyttet seksjon 19, skal dekkes av eier av seksjonen. Varmekablene skal være skrudd på fra 1. oktober til 1. april, for å hindre frostsprengning av sluk, avløpsrør og takrenne.

§ 19

Utleie av fellesareal.

Styret kan inngå midlertidige leieavtaler med seksjonseiere som trenger ekstra plass. Det er kun felles boder/disp. boder i kjelleretasje og areal på loft avmerket i oppdelingsbegjæringen som for en begrenset tid kan leies ut. Inntektene skal gå til vedlikehold i sameiet såfremt alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i det. Dersom det ikke foreligger samtykke fra alle seksjonseierne skal inntektene fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

§ 20

Etablering av ildsted.

Ved etablering av nytt ildsted tilknyttet en hvilken som helst skorstein, må det først søkes styret om tillatelse. Styret har oversikt over hvilke skorsteiner som innehar brukstillatelse gitt av Brann -og redningsetaten. Tillatelse til å etablere ildsted skal gis skriftlig av styret. Arbeid på skorstein og ildsted kan kun utføres av autorisert person/organ og må dokumenteres til styret.

§ 21

Dugnad.

Styret fastsetter dato og tidspunkt for felles dugnad en gang hvert år. Det er frivillig å delta.

§ 22

Brannsikkerhet

Røykvarslere, røykdetektorer og manuelt slokkeutstyr

Enhver seksjonseier skal sørge for at seksjonen(e) er utstyrt med minst en sertifisert røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Seksjonseier er ansvarlig for at flere røykvarslere blir montert om nødvendig og at den / de virker som de skal og er i orden. Røykvarslere som bruker batteri, må testes minimum én gang hvert år.

Sameiet har fått installert røykdetektorer med ledning tilknyttet felles brannsentral i A oppgangen. Seksjonseier er ansvarlig for at ødelagt / skadet røykdetektor(er) som befinner seg inni seksjonert areal som tilhører seksjonseieren, blir erstattet. Røykdetektor(er) med ledning kommer i tillegg til røykvarsler på batteri nevnt over. Ved behov for frakopling under oppussing o.l. må styret varsles.

Seksjonseier skal sørge for at seksjonen også er utstyrt med minst ett av følgende fungerende slokkeutstyr:

a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
b) skum-/vannapparat på minimum 9 liter
c) skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A

d) form fast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm, eller

e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

§ 23

Forandringer i sameiet.

Forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel oppsetting av markiser, utelys, antenner eller skilt og andre forandringer av fasaden, endring av belegg på balkong, forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må alltid godkjennes av sameiet på årsmøte før tiltaket iverksettes.

Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell, før søknad om godkjenning fremmes. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret, som igjen bringer saken opp på årsmøte. Er inngrepene små, kan styret ta avgjørelse i saken på styremøte, uten å bringe saken opp på årsmøte.

Seksjonseier har ikke rett til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av styrets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette omfatter for eksempel endring av romløsning. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseier å velge løsninger bestemt av sameiet, for eksempel vindus- eller dør type, men kan ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Alle tiltak må, selv om sameiet eller styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for seksjonseierens regning og risiko.

Seksjonseiere må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for sameiet.

§ 24

Meldeplikt.

Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på bruksenhet, fellesareal eller fellesanlegg plikter seksjonseieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar seksjonseieren være å gi pliktig melding, taper seksjonseieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Seksjonseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er seksjonseier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 25

Sameiets gårdsforsikring – egenandel, andre utlegg.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseieren, noen av seksjonseierens husstand eller den seksjonseieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av seksjonseieren.

Det er kun styret som kan rette henvendelser til forsikringsselskapet gjeldende skader i sameiet.

§ 26

Endring av vedtektene

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

§ 27

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 28

Korttidsutleie

Omfattende korttidsutleie, er ikke tillatt.

Utleier har plikt til å informere styret på e-post om kommende gjester; hvem de er, når de kommer og hvor lenge de blir.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.
