NORDVIK

Frognerveien 58

0 soverom | 31 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Frognerveien 58

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026









Nøkkelinformasjon

Vakker 1-roms eierseksjon med alkove | Vendt mot rolig bakgård | Heis | VV, oppvarming & fiber inkl.

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**106 200,-**
Totalpris	**4 296 200,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 132,-**
BRA-i	**31 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

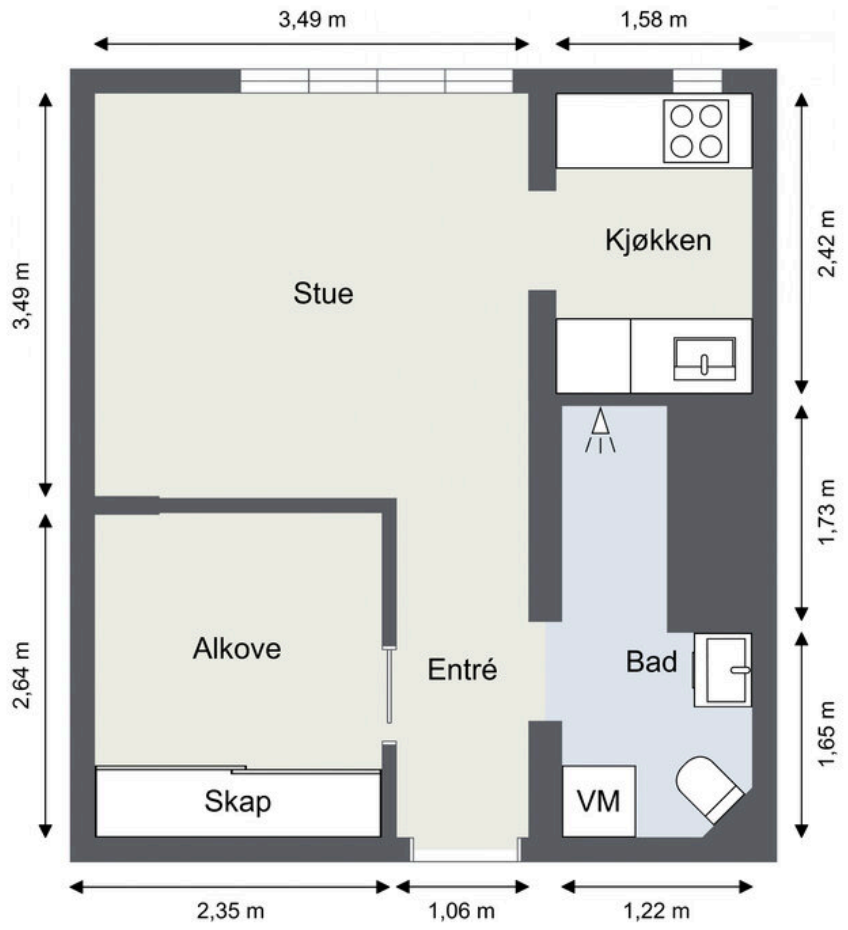
Velkommen til Frognerveien 58 - En attraktiv selveierleilighet beliggende tilbaketrukket i 2. etasje med heisadkomst. Boligen holder en moderne og gjennomført standard, og har blitt betydelig oppgradert i senere tid med blant annet et lekkert, oppgradert bad og ny kjøkkeninnredning med eksklusive detaljer.

Verdt å merke seg:
Vender i sin helhet mot rolig bakgård
Beliggende i 2. etasje med heisadkomst
Ettertraktet og sentral beliggenhet på Frogner
Bad oppgradert i 2024 med dokumentasjon
Epoq kjøkkeninnredning fra 2019 med integrerte hvitevarer
Generøs takhøyde på ca. 2,6m
Veldrevet sameie med god økonomi
Varmtvann og internett inkl.
Høyhastighets fiberinternett (1000 Mbps) fra NextGenTel inkl.
God lagringsplass med både etasjebod og kjellerbod

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 1 kvm

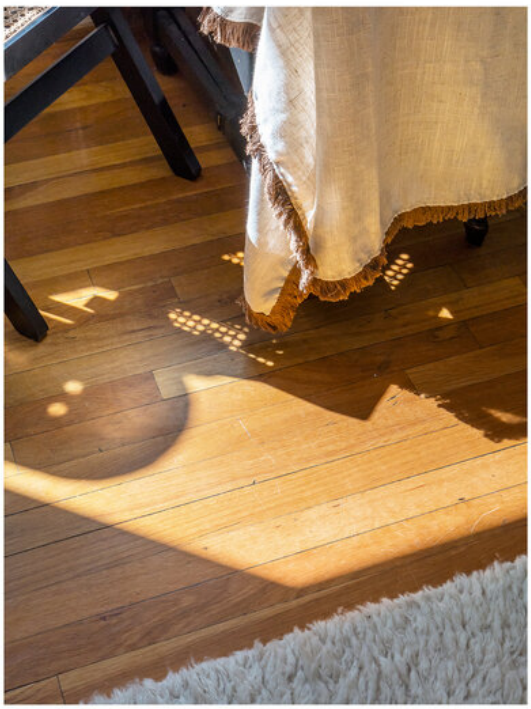
Tyder











Delikat kjøkken fra Epoq (2019) med rene, glatte fronter og et moderne uttrykk. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.





Laminat benkeplate med nedfelt kum kombineres med eksklusive marmorfliser over benk, som gir et elegant løft til rommet. Tapwell armatur.

Det er også installert kullfilterventilator, komfyrvakt og automatisk vannstopper. Kjøkkenet ble ytterligere oppgradert i 2025 med ny eksklusiv tapet og malte overflater.









Badet har en romslig dusjnisje utstyrt med stilrent armatur fra Tapwell.





Det er også utført oppgraderinger av rørføringer i nyere tid. Badet er utstyrt med ny sisterne og toalett, samt opplegg for vaskemaskin - toppmatet maskin medfølger.

Innredning fra Haven kombineres med kvalitetsarmaturer fra Damixa.









Sykkelparkering. I 2025 ble det gjennomført omfattende vedlikehold i bygget, herunder oppussing av oppganger med eksklusive materialvalg og arkitekttegnede løsninger.





Sameiet er utstyrt med moderne fasiliteter som heis, digitale postkasser med elektronisk postkasseskilt, ukentlig renhold, faste vaktmestertjenester og videoovervåkning av fellesområder.

Fellesvaskeri tilgjengelig for sameiets beboere, uten ekstra kostnad. Gulv oppgradert i 2026.





Sameiet har flere solide og langsiktige inntektskilder fra takreklame og utleie av egen leilighet, næringsseksjoner samt fellesarealer mot gate m.m





Det er planlagt og budsjettert inn oppgradering av bakgård/hage i 2026. Styreleder opplyser at en av Danmarks mest anerkjente hagearkitekter skal bistå i arbeidet med oppgradering av bakgård.

Innbydende og pent opparbeidet inngangsparti i sameiet, med dekorativ beplantning og velstelte omgivelser. I selve bygget finner du blant annet Piazza Italia, rangert blant topp 10 restauranter i Oslo på Tripadvisor



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0204/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frognerveien 58, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 372, snr 14 i Oslo kommune

Selger
Elin Stokke

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 190 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 299 457,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 312 457,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 33 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entré, bad/wc, kjøkken, stue og alkove.
BRA-e: 1 kvm. Bod.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Boligen er sydvestvendt og har godt med lysinnslipp fra ca. kl. 12 og utover midtsommers.

Innhold
2. etasje, 31 m²: Entré, stue, kjøkken, bad og alkove.
I tillegg disponeres ekstern bod i 2. etasje på ca. 1m², samt bod i kjeller på ca. 1m².

Entré:
Velkommen inn i en stilren og gjennomført entré som setter tonen for resten av boligen. Her får du en sømløs hverdag med nøkkelfri adkomst via appstyrt Defigo calling system og smartlås.

Stue:
Boligens naturlige samlingspunkt er en lys og luftig stue med delvis åpen kjøkkenløsning - perfekt for både avslapning og sosiale anledninger. De originale tregulvene tilfører varme og karakter, vegger og himling er pusset og malt. Med en generøs takhøyde på ca. 2,59 meter kombinert med store vindusflater, oppleves rommet lyst og innbydende. Her er det god plass til både spisebord, sofagruppe og øvrig møblement. Oppvarming via radiator.

Kjøkken:
Delikat kjøkken fra Epoq (2019) med rene, glatte fronter og et moderne uttrykk. Laminat benkeplate med nedfelt kum kombineres med en eksklusiv backsplash av marmorfliser - en detalj som virkelig løfter helhetsinntrykket. Armatur fra Tapwell. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/frys. I tillegg er det montert kullfilterventilator, komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Alkove:
Skjermet sovealkove med plass til dobbeltseng og nattbord. Det er montert en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter langs veggen, som ivaretar oppbevaringsbehovet. Like utenfor leiligheten finner du også en praktisk etasjebod for diverse oppbevaring. Overflatene følger boligens øvrige standard med originale tregulv og harmoniske fargevalg. Leiligheten vender i sin helhet mot rolig bakgård, noe som gir en behagelig og privat atmosfære.

Baderom:
Lekkert bad oppgradert i 2024 med dokumenterte arbeider. Her er det valgt tidsriktige materialer med mikrosement på overflater, som gir et moderne og sømløst uttrykk. Stilren baderomsinnredning fra HAVEN kombineres med kvalitetsarmaturer fra Damixa og Tapwell. Badet har en romslig dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Praktisk toppmatet vaskemaskin medfølger. Badet fremstår som både funksjonelt og estetisk gjennomført. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad. Badet er i følge tidligere tilstandsrapport fra 2006.

Standard
Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 8 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 9 stykk.
TGIU - 1 stykk.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Våtromsgulv (Bad / 2. etasje):
- Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt

Våtromsvegger (Bad / 2. etasje):
- Tilstandsvurdering er basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid.

Vinduer:
- Vinduer med tolags isolerglass. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

Etasjeskiller:
- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år.

Vannbåren varme:
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.

Ventilasjon:
- Denne leiligheten er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.

Overflater på innvendige gulv:
- Det er funnet bom under fliser på kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen

Bygningsdeler som har fått TGIU:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Dokumentasjon:
- Det er fremlagt faktura fra Kama Rørlegger AS, datert 18.10.2024, vedrørende montering av diverse inventar på bad.
- Det er fremlagt faktura fra Kama Rørlegger AS, datert 18.09.2024, vedrørende diverse rørleggerarbeider.
- Det er fremlagt faktura fra BygglnvEst 4you AS, datert 23.02.2024, vedrørende rørleggerarbeid, elektrikerarbeid samt flisarbeider på kjøkken.
- Det er fremlagt faktura fra Expat Bygg, datert 28.02.2019, vedrørende rørleggerarbeid og elektrikerarbeid på kjøkken.
- Det er fremlagt samsvarserklæringer for utført elektrikerarbeid. Se punkt om elektrisk anlegg for nærmere beskrivelse.

2019:
- Nye historiske fliser på gulv.
- Nytt Epoq-kjøkken.
- Nye rør på kjøkken.

2024:
- Oppgradering av det elektriske i stue.
- Stue, tak og gang malt. Profesjonelt utført av malerfirma.
- Nye marmorfliser over kjøkkenservant av eksklusivt merke.
- Ny kjøkkenservant.
- Ny Tapwell vannkran på kjøkken.
- Mikrosement på bad.
- Ny Haven baderomsinnredning.
- Nytt tapwell armatur (dusj).
- Oppgradering av det elektriske på bad.
- Nye rør på bad.
- Ny sisterne og nytt toalett.

2025:
- Ny eksklusiv tapet på kjøkken + maling, oppgradering av det eklektiske.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
Svar: 13. juni 2014.

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja.

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Svar: Ja (Gjensidige, polisenummer oppgitt).

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært - arbeid utført i 2024-2025 (elektro, rør, baderomsinnredning, mikrosement m.m.).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei.

4. Vet du om det er gjort arbeid med det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja - kontroll utført i 2024 og 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært - kjøkken renovert i 2019, bad oppgradert i 2024.

Fullstendig egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betong/tre tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Defigo calling system.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.

Innbo og løsøre
Medfølger: Integrerte hvitevarer og vaskemaskin.
Medfølger ikke: Lysekroner og taklampe på kjøkken.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2809 kWh.
Strømkostnad forrige år: 2100 kr (inkl. nettleie).
Norgespris-avtale: Nei.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 132,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader totalt per måned: 2 132,-

Inkluderer fyring, varmtvann, høyhastighets fiberlinje (1000/1000 Mbps), bygningsforsikring, forretningsfører, kommunale avgifter, styrearbeid/renovasjon/vedlikehold av fellesområder m.m

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 6000 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 072 437,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 289 748,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Høyhastighets fiberinternett (1000/1000 Mbps) fra NextGenTel inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Frognerveien 58, orgnr. 983647200

Om sameiet
Sameiet Frognerveien 58 på Frogner Plass består av 63 seksjoner, hvorav 56 er boligseksjoner, 4 næringsseksjoner og 3 næringsseksjoner/bodseksjoner.
Forretningsfører er SK Eiendom AS.
IHS Revisjon AS er sameiets valgte revisor.

Sameiet fremstår veldrevet og strukturert, med flere solide og langsiktige inntektskilder. Dette inkluderer blant annet utleie av egen leilighet, inntekter fra takreklame og avtaler med mobiloperatører, samt utleie av fellesarealer mot gate.

Det er per i dag ikke planlagt låneopptak eller økning i felleskostnader, og vedlikehold gjennomføres løpende over ordinært driftsbudsjett.

Oppgraderinger og vedlikehold:
- I 2025 ble det gjennomført omfattende vedlikehold i bygget, herunder oppussing av oppganger med eksklusive materialvalg og arkitekttegnede løsninger. Bygget fremstår generelt som godt vedlikeholdt og oppgradert.
- Videre er det planlagt og budsjettert inn ytterligere forbedringer, herunder oppgradering av bakgård/hage i 2026. Styreleder opplyser at en av Danmarks mest anerkjente hagearkitekter skal bistå i arbeidet med oppgradering av bakgård.

Fasiliteter og standard i sameiet:
- Defigo adgangskontrollsystem og digitale postkasser.
- Ukentlig renhold og faste vaktmestertjenester.
- Videoovervåkning av fellesområder.
- Kostnadsfritt fellesvaskeri i kjeller (oppgradert gulv i 2026).
- Tilknyttet gartner for sesongbasert beplantning.

Økonomi og drift:
- Sameiet har en balansert økonomi med stabile inntekter og kontrollerte kostnader. Styret arbeider aktivt med kostnadsoptimalisering, blant annet gjennom gunstige avtaler på energi og bredbånd.
- Regnskapet for 2025 viser inntekter og kostnader på omtrent samme nivå, og et årsresultat på 10 660 kroner.
- Budsjettet for 2026 viderefører denne linjen. Det legges opp til et overskudd på 30 000 kroner, uten økning i fellesutgifter. Samtidig forventes økte kostnader på enkelte områder, blant annet forsikring, offentlige avgifter og vedlikehold.

Informasjon fra styreleder:
Det opplyses at det per i dag ikke er planlagt verken låneopptak eller økning i felleskostnader.
Vedlikeholdsarbeider gjennomføres fortløpende og dekkes over sameiets ordinære driftsbudsjett.
Sameiet fremstår som veldrevet med stabile og gode inntektskilder. Dette inkluderer blant annet eierskap i egen utleieleilighet, samt løpende inntekter fra takreklame, avtaler med mobiloperatører og utleie av arealer foran bygget.
Bygget er godt vedlikeholdt og i stor grad oppgradert. Samtlige oppganger ble pusset opp i 2025 med kvalitetsmaterialer, herunder maling fra Farrow & Ball.
Sameiet tilbyr gratis fellesvaskeri i kjeller, hvor gulvet nylig ble oppgradert.
Sameiet er utstyrt med moderne fasiliteter som Defigo adgangskontrollsystem, digitale postkasser med elektronisk postkasseskilt, ukentlig renhold, faste vaktmestertjenester og videoovervåkning av fellesområder. I tillegg benyttes gartner til sesongbasert beplantning, og det foreligger planer om videre oppgradering av bakgård/hage.
I byggets første etasje finnes attraktive serveringstilbud, hvor én av restaurantene er spesielt høyt rangert på Tripadvisor.

Forretningsfører
SK EIENDOM AS

Styregodkjennelse
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen langsiktige lån.

Seksjonens andel kortsiktig gjeld pr. 31.12.2025: kr. 3.257 (merk: kun kortsiktig gjeld - sameiet har ikke lån).

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 365,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et årsresultat på 10 660,-.

For 2026 er det budsjettert med et overskudd på 30 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Sammendrag av sameiets vedtekter:

1. 1. Eiendommen
Sameiet består av 63 seksjoner totalt, fordelt på:
- 56 boligseksjoner (til boligformål)
- 4 næringsseksjoner (til kommersiell virksomhet)
- 3 kombinerte næring/bod-seksjoner
Sameiet er organisert etter sameiebrøker. Det skal være fullverdiforsikret. Seksjonseier dekker egenandel ved skade de selv er ansvarlige for. Eierseksjonsloven gjelder.

2. Rett til bruk
Maks 2 boligseksjoner per eier. Styret skal informeres om salg/leie. Eiere har enerett til egen seksjon og rimelig bruk av fellesareal. Ingen bruk som plager andre. Kommersiell bruk av fellesareal krever avtale. Formål må følges. Ordensregler gjelder. Dyrehold tillatt uten sjenanse. Styret kan kameraovervåke.

3. Vedlikehold
Eier vedlikeholder egen seksjon. Styret kan pålegge arbeid og utføre for eiers regning. Fellesareal vedlikeholdes av sameiet. Årlig vedlikeholdsplan vedtas. Styret vedtar tiltak med vanlig flertall.

4. Installasjoner og endringer
Sameiet kan føre installasjoner gjennom seksjoner. Eier må gi tilgang. Endringer krever styrets godkjenning. Fasade/tilbygg krever også årsmøte + offentlige godkjenninger.

4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
Eier har ansvar for nesten alt innvendig (bad, rør, elektrisk, overflater, vinduer/dører m.m.). Skal forebygge skade og holde sluk/rør åpne. Dekker også tilfeldige skader. Må ha brannvern og oppvarming. Ny eier arver vedlikeholdsansvar. Erstatningsansvar ved skade.

4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet vedlikeholder alt som ikke er eiers ansvar, inkl. bygg og felles installasjoner. Har tilgang til seksjoner ved behov. Må varsle. Er erstatningsansvarlig ved forsømmelse.

4.3 Bygningsmessige arbeider
Endringer som vinduer, fasade osv. skal følge felles plan. Krever godkjenning. Større tiltak krever årsmøte og styregodkjenning før søknad.

5. Rettslig rådighet
Eier disponerer egen seksjon innenfor regler. Ansvar for leietakere. Må melde inn beboerinfo til forretningsfører.

6. Felleskostnader
Fordeles etter sameiebrøk. Betales a-konto. Kan inkludere sparing til vedlikehold.

6.1 Heftelse
Eiere er ansvarlige for felles gjeld etter eierandel.

7. Panterett
Sameiet har sikkerhet i seksjonen for krav mot eier.

8. Pålegg om salg
Ved alvorlig mislighold kan styret kreve salg etter advarsel. Kan tvangsselges hvis ikke fulgt.

9. Fravikelse (utkastelse)
Ved alvorlig skade/ulempe kan beboer kastes ut via rettssystemet.

10. Vedtekter
Endres på årsmøte, normalt med 2/3 flertall.

11. Årsmøtets myndighet
Øverste organ. Vanlige saker = simpelt flertall. Viktige saker (bygg, salg, formål, større kostnader osv.) krever 2/3 flertall.

12. Krever enstemmighet
Salg av hele eiendommen, oppløsning eller store endringer krever alle enige.

12.1 Styrets myndighet
Styret kan ta beslutninger som ellers kunne vært gjort med simpelt flertall i årsmøtet.

13. Mindretallsvern
Flertallet kan ikke gi urimelige fordeler til noen på andres bekostning.

14. Årsmøtet (deltakelse)
Alle eiere kan delta og stemme. Også husstandsmedlemmer og relevante aktører kan møte. Fullmakt og rådgiver tillatt.

15. Årsmøter
Ordinært: årlig innen juni.
Ekstraordinært: ved behov eller krav fra eiere.

16. Innkalling
8–20 dagers varsel (kortere for ekstraordinært). Må spesifisere saker.

17. Saker i årsmøtet
Fast agenda: regnskap, budsjett, styrevalg osv. Kun saker i innkalling behandles (med noen unntak).

18. Møteledelse/protokoll
Ledes normalt av styreleder. Protokoll føres og signeres.

19. Vedtak
Én stemme per seksjon. Likt resultat avgjøres ved loddtrekning. Ingen stemmer i saker med egeninteresse.

20. Styret
3–5 medlemmer + vara. Velges årlig. Styreleder velges separat. Ansvarsforsikring tegnes.

20 (forts.). Styrets arbeid
Styret møtes ved behov. Har ansvar for drift. Ansetter forretningsfører som håndterer økonomi og administrasjon.

21. Representasjon
Styret representerer sameiet utad.

22. Regnskap
Skal føres korrekt. Legges frem årlig.

23. Revisjon
Revisor velges av årsmøtet. Skal ha avtale og kan møte i årsmøte.

25. Lovgrunnlag
Eierseksjonsloven gjelder der vedtektene ikke sier noe annet.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Dette finner du i Årsmøte 2026 rapporten.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til utilbørlig ulempe eller sjenanse for andre i sameiet.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 50570894

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 810 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt.

Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bo med Frognerparken som nærmeste nabo - Leiligheten ligger i et ettertraktet og veletablert boligområde med rolige gater og kort vei til et bredt utvalg av fasiliteter som gjør hverdagen enklere. Beliggenheten på Frogner Plass er meget attraktiv, med en unik kombinasjon av byliv og grønne omgivelser.

I selve bygget finner du blant annet Piazza Italia, en svært populær italiensk restaurant kjent for hjemmelaget pasta, pizza og gode vinopplevelser. Restauranten er rangert blant topp 10 i Oslo på Tripadvisor, noe som bidrar til å gjøre adressen til et levende og etterspurt samlingspunkt i nabolaget.

Bydel Frogner byr på et rikt utvalg av kaféer, barer og restauranter, samt eksklusive klesbutikker og interiørforretninger. Dagligvarebutikker som KIWI og Rema 1000 ligger i nærheten, i tillegg til spesialforretninger, treningssentre og kulturtilbud som Gimle kino og Frogner kino.

Innen kort gangavstand finner du Bogstadveien og Hegdehaugsveien, to av Oslos mest populære handlegater, med alt fra eksklusive merkevarer til nisjebutikker.

For de som liker turer og utendørsaktiviteter, ligger Frognerparken rett i nærheten, sammen med Frognerbadet, Frogner Tennis og havnepromenaden fra Tjuvholmen til Aker Brygge. Dette gir en sjelden kombinasjon av urbant liv og nærhet til rekreasjonsområder.

Treningsentusiaster har kort vei til flere treningssentre, som SATS Colosseum og Fresh Fitness. Majorstuen, Skøyen, Aker Brygge, Bygdøy og Oslo sentrum er alle innen gangavstand. Offentlig transport er svært godt tilrettelagt med trikk fra Frogner plass og buss i Bygdøy allé, samt enkel tilgang til tog og flytog fra Nationaltheatret.

Skoler og barnehager
Se Nabolagsprofil vedlagt denne salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest og godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen datert 30.01.1937.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tidligere var det tegnet en innvendig bod der dusjnisjen på baderommet i dag er plassert.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Plan- og byggesaker i nærområdet:
Reguleringssak - Saksnummer: 202114191 - Elisenbergløkken - Detaljregulering
Beskrivelse: Hensikten med planarbeidet er å lage en detaljregulering som ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteiendommer og i området som helhet.

Reguleringssak - Saksnummer: 202302013 - Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering
Beskrivelse: "Reguleringsplanen oppdateres for å sikre og bevare de særpregede verdiene i dette området".

Byggesak - Saksnummer: 202306738 - Erling Skjalgssons gate 22 A - Utskifting av sluk - H0406
Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202017818 - Erling Skjalgssons gate 20 A - Installasjon av ventilasjonsanlegg
Status: Rammetillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 201512122 - Nobels gate 21 - Oppføring av bod i bakgård
Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202304481 - Nobels gate 21 - Bruksendring til bolig og sammenslåing
Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

Byggesak - Saksnummer: 201920081 - Erling Skjalgssons gate 24 A-B - Bruksendring av loft til tre boliger og fasadeendring
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 201006552 - Bygdøy allé 67 A

- Utbygging av loft
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/212/372/14:
17.12.1869 - Dokumentnr: 990029 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:372
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1869 - Dokumentnr: 990030 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:372
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1906 - Dokumentnr: 900369 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:372
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1934 - Dokumentnr: 910565 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:372
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1955 - Dokumentnr: 303357 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:372
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1985 - Dokumentnr: 51894 - Erklæring/avtale
PANTSETTELSESERKLÆRING
RETTIGHETSHAVER: SAMEIET
SKYLDIG ANDEL AV FELLESUTGIFTER
UTEN OPPTRINNSRETT
ANFØRT PRIORITET: ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1985 - Dokumentnr: 51894 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 353/25545
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. april 2026

Ansvarlig megler
Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Megler
Emilie Amundsen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48173075

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Frognerveien 58

Nabolaget Frogner - vurdert av 411 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	14 min 🚶 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	18 min 🚶 1.5 km

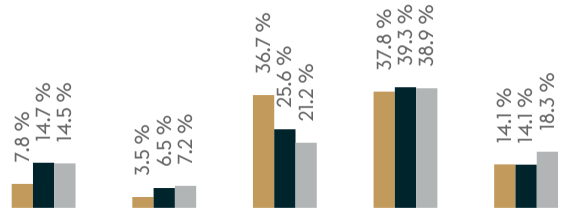
Offentlig transport

Frogner plass	Linje 12	1 min 🚶 0 km
Frogner plass	Linje 12N, 20	1 min 🚶 0.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 🚶 1.2 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	20 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 5.1 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	25 barn	3 min 🚶 0.3 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	49 barn	4 min 🚶 0.3 km
Stallen barnehage (1-5 år)	29 barn	5 min 🚶 0.4 km

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 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	6 min
Frogner stadion	8 min
Barrys Colosseum	11 min
SATS Colosseum	11 min

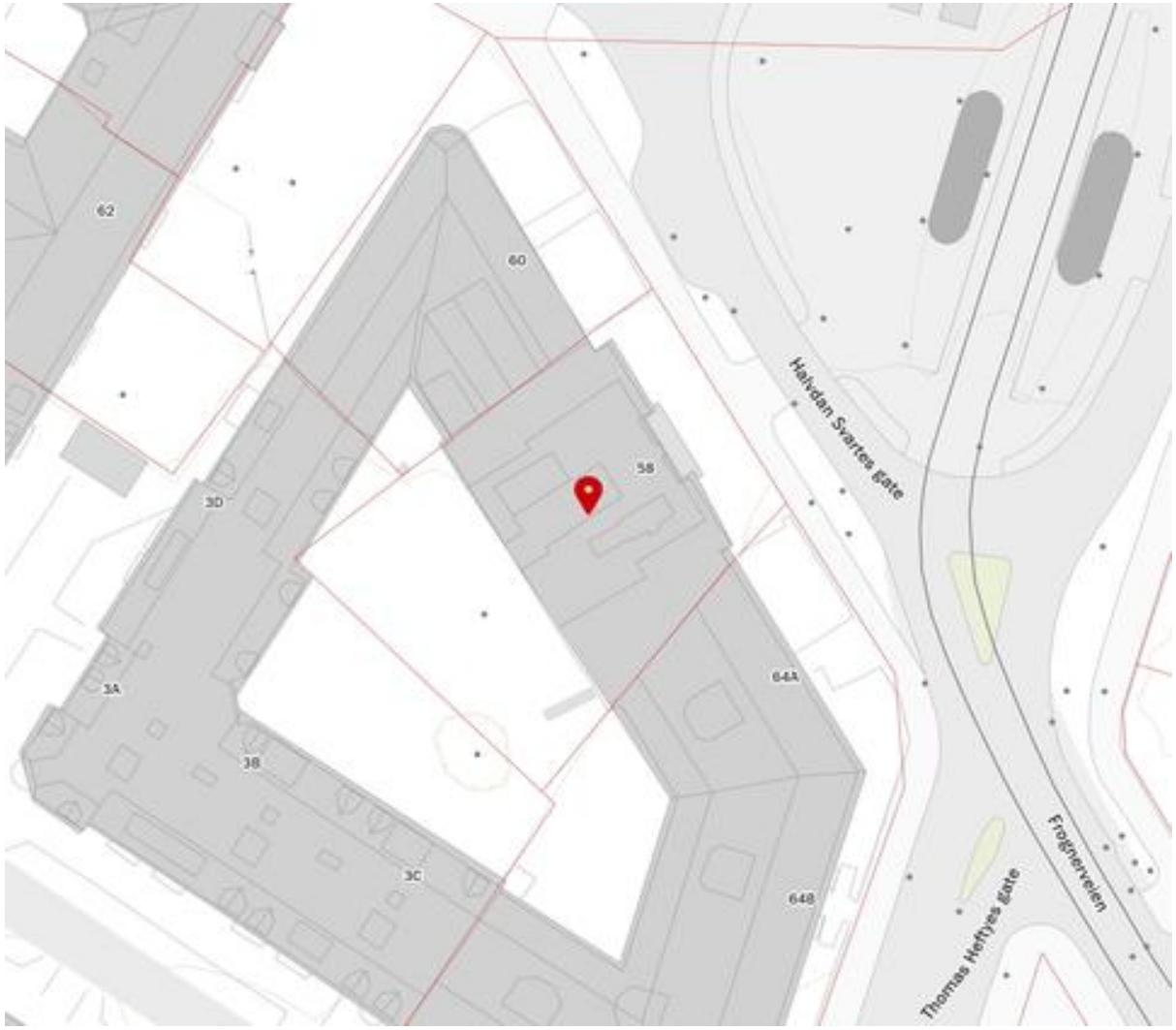
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elin Stokke	9578-5994-4-549753	2026-03-30 14:52:49

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0204/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frognerveien 58, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Elin Stokke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juni 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 50570894
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Alna elektro: Nye stikkontakter, komplitere bad, montert nytt leddspeil, montert dimmere i taket, ny termostat, m.m 2024: Kama rørlegger: montert ny Haven baderomsinnredning, Tapwell dusj, m.m. Bygginvest AS: Montert ny sisterne, nytt toalett 2024: Oslo Mikrosement: Mikrosement på vegger

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Elektro 2024 og 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024 og 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: Expat Bygg: Renovert kjøkken 2019 Bad: Kama rørlegger og Bygginvest 2024

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke pipe

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0204/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Elin Stokke	**2026-03-30**

Identifikasjon

Elin Stokke

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FROGNERVEIEN 58, 0266 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 372 Seksjon: 14
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	14/04/2026
Utskriftsdato:	24/04/2026
Oppdragsnummer:	99273
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 2. etasje og kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje.

Standard

Leilighet med normal standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1934, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Elin Stokke
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Elin Stokke , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 372 Seksjon: 14
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	810.9 m²
Eierbrøk seksjon:	353 / 25545
Hjemmelshaver:	Elin Stokke
Adresse:	Frognerveien 58, 0266 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	14/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	13/04/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	13/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	1	0	0
2. etasje	31	1	0	0
Sum bolig:	31	2	0	0
Sum BRA:	33			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Alkove	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betong/tre tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Defigo calling system.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er fremlagt faktura fra Kama Rørlegger AS, datert 18.10.2024, vedrørende montering av diverse inventar på bad.
Det er fremlagt faktura fra Kama Rørlegger AS, datert 18.09.2024, vedrørende diverse rørleggerarbeider.
Det er fremlagt faktura fra ByggInvest 4you AS, datert 23.02.2024, vedrørende rørleggerarbeid, elektrikerarbeid samt flisarbeider på kjøkken.
Det er fremlagt faktura fra Expat Bygg, datert 28.02.2019, vedrørende rørleggerarbeid og elektrikerarbeid på kjøkken.
Det er fremlagt samsvarserklæringer for utført elektrikerarbeid. Se punkt om elektrisk anlegg for nærmere beskrivelse.

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.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass. Datomerking er utydelig, og nøyaktig produksjonsår lar seg derfor ikke fastslå.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Skyvedør med glassfelt til alkove.
Glatt innvendig dør til bad.

Tilstandsvurdering: Det er observert begynnende svelling på dør til bad.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det 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

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig 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 sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Enkelte vannrør i rør i rør til kjøkken.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkken er montert i kjøkken.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er montert i bad bak benkeskap.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, noe redusert avtrekk på befaringsdagen.

Tilstandsvurdering: Det mangler forsert avtrekk i kjøkken.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

Denne leiligheten er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i leiligheten. TG: 2

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2019.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

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".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord i stue og alkove.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe knirk i gulvet ved normal gange.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under fliser i/ved ?. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i fug i nevnte område. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Plater i bad.
Himlingshøyde ca. 2,59 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,25 m målt i bad.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i alkove.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer, montert i skap i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring signert og datert 11.12.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Bytte speil (KUNDE SITT SPEIL) på bad, skille speil lys og lys i taket, montere speil (kunde sitt speil) i kjeller, sjekke varme kabel.

Samsvarserklæring signert og datert 13.11.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Arbeider bad og stue.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? I fjor. Det er gjort enkelte arbeider i forbindelse med arbeider i leiligheten. Selve anlegget er av ukjent alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2021.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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. i 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.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere tilstandsrapport fra 2006.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. To sluk i metall.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

Det er funnet huleromslyd under enkelte fliser. Årsak til huleromslyd kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med huleromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert huleromslyd i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Mikrosement over flis.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Navn: Emilie Amundsen
Firma: P33 Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Frogner

Oslo, 31.03.2026

Salg av seksjon 14 i Sameiet Frognerveien 58 – Elin Stokke (14-0204/26)

Vi viser til bestilling av den 30/3 og oversender:

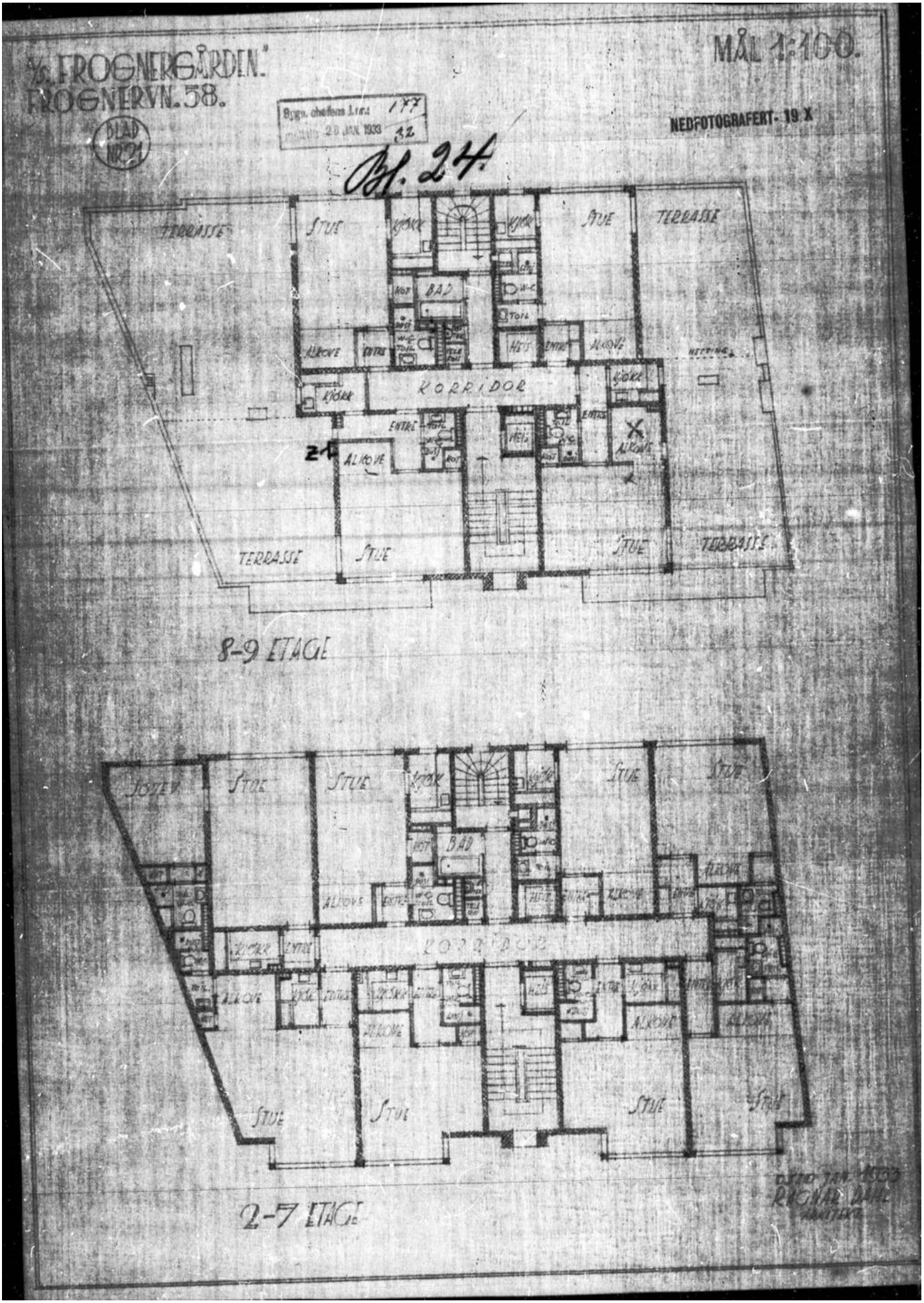
- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte i sameiet.
- Vedtekter og husordensregler.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 2.132 pr. mnd.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2025: kr. 9.365.
- Seksjonens andel gjelde pr. 31.12.2025: kr. 3.257 (kun kortsiktig gjeld – sameiet har ikke lån).
- Sameiet er forsikret i Gjensidige polise nr. 50570894.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva. **NB! For dette oppdraget gir vi 50% rabatt.**
- Styreleder er Anders Brochmann, tlf 932 87 329, e-post: anders@dyrebar.no.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33


"S. FROGNERGÅRDEN"
FROGNERVN. 58.
MÅL 1:100.
BLAD NR. 24
Bygn. chefens kt. nr. 177
28 JAN 1933
32
NEDFOTOGRAFERT 19 X
Bl. 24
TERRASSE
STUE
KJØKK
BAD
W.C.
ALKOVE
ENTRE
HALL
KORRIDOR
8-9 ETAGE
SOVEV.
2-7 ETAGE
RAGNAR DAHL

Grunnsiden
6 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
OSLO

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus
paa Matr.-No. 58 Fagerheim
Indleveret 30 januar 1932 Attesteret 30/0 32
Duplikat endl Brandobjekt

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

Kristiania den 30 januar 1932

A. Hellane

152

105/32 Oversendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er merket blått på bl. 1.
Oslo opmålingsvesen 2 februar 1932.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.12.2020
Eva Paulshus	202013960 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Nina Seehusen	

Adresse:	FROGNERVEIEN 58	Eiendom:	212/372/0/0
Tiltakshaver:	MARKV 4 AS	Søker:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Frognerveien 58

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegg, mottatt 14.12.2020.

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 202013960			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	S01	05.08.2020	1/8
Eksisterende plan 1 etasje			1/10
Plan 1 etasje	A3 02	03.09.2020	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. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Nina Seehusen - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
MARKV 4 AS, c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika, 0124 OSLO

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207099
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	07.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FROGNERVEIEN 58
Postadresse:	0266 OSLO
Matrikkel:	0301-212/372

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207099

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Tore Orvei AS
Prof. Birkelands vei 36
1081 OSLO

Dato: 05 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413357-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 58	Eiendom:	212/372
Tiltakshaver:	Tone Helmson	Adresse:	Frognerveien 58, Leilighet 402, 0266 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS	Adresse:	Prof. Birkelands vei 36, 1081 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FROGNERVEIEN 58 - SKIFTE AV SLUK

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

Hans Olav Balterud
for avdelingsenhetsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til:
Tone Helmson, Frognerveien 58, Leilighet 402, 0266, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

TRANSFORM ARKITEKTER AS
Postboks 2555 Solli
0202 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.02.2025
Synnøve Bøe	202212351 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Olav Johannes Borch Deinboll	

Adresse:	FROGNERVEIEN 58	Eiendom:	212/372/0/0
Tiltakshaver:	FROGNER PLASS AS	Søker:	TRANSFORM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Frognerveien 58

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, etablering av ventilasjonsanlegg på tak og endring av brannskille mottatt 23.01.2025.

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 202212351			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	27.04.2022	1/14
Fasade mot Frogner plass	A40-10	27.04.2022	1/16
Fasade mot syd	A40-11	27.04.2022	1/17
Fasade mot øst	A40-12	27.04.2022	1/18
Takplan 10. etasje	A20-10	08.01.2025	19/4

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Olav Johannes Borch Deinboll - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
FROGNER PLASS AS, c/o Malling & Co Forvaltning AS, Postboks 1883 Vika, 0124 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Sameiet Frognerveien 58
v/Nielsen
Postboks 1314 Vika
0112 OSLO

Oslo 06 MAI 1998

Deres ref: | Vår ref / saksnr.: 9404138-13 Oppgis alltid ved kommunikasjon | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 58 0	Eiendom:	212/372/0/1
Tiltakshaver:	Sameiet Frognerveien 58 v/Niel	Adresse:	Postboks 1314 Vika, 0112 Oslo
Søker:	Lindvik, Bernhard	Adresse:	Valle Eriksen 8, 1346 Gjettum
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltakskort:	Påbygning/ny personheis/utv. maskinrom/ny 3 teleboer på tak

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeider er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1

Saksnr. 9404138 erstatter tidligere mappenr. 9400/6417.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.11.95.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattestes av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øivind Kvalb
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv. ing. Erling F. Johnsen AS
Postboks 1883 Vika
0124 OSLO

Dato: 27 JUNI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200706558-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 58	Eiendom:	212/372
Tiltakshaver:	Jørgen Halck	Adresse:	Frognerveien 58, 0266 OSLO
Søker:	Siv. ing. Erling F. Johnsen AS	Adresse:	Postboks 1883 Vika, 0124 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - FROGNERVEIEN 58

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Jørgen Halck, Frognerveien 58, 0266 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RØRMONTASJE AS
Beverveien 15
0596 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.05.2023
	202201259 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	FROGNERVEIEN 58	Eiendom:	212/372/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGBYGG OSLO KF	Søker:	RØRMONTASJE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frognerveien 58

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk i leiligheter H0204 og H0209, mottatt 10.05.2023.

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.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGBYGG OSLO KF, Postboks 493 Sentrum, 0105 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RØRMONTASJE AS
Beverveien 15
0596 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.12.2021
	202001415 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	FROGNERVEIEN 58	Eiendom:	212/372/0/0
Tiltakshaver:	ANDERS BROCHMANN	Søker:	RØRMONTASJE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frognerveien 58

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk - H0804, mottatt 18.11.2021.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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

Kopi til:
ANDERS BROCHMANN, FROGNERVEIEN 58, 0266 OSLO

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207099
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	07.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FROGNERVEIEN 58
Postadresse:	0266 OSLO
Matrikkel:	0301-212/372

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207099

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

O S L O K O M M U N E
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Trondheimsveien 5 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innv. forandring / Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Frognerveien 58	212/0372	91/3653-I

Byggherre
Kristin Johannessen
Frognerveien 58

0266 OSLO

Ansvarshavende
Thomas Johannessen
Sverresgt. 4

0652 OSLO

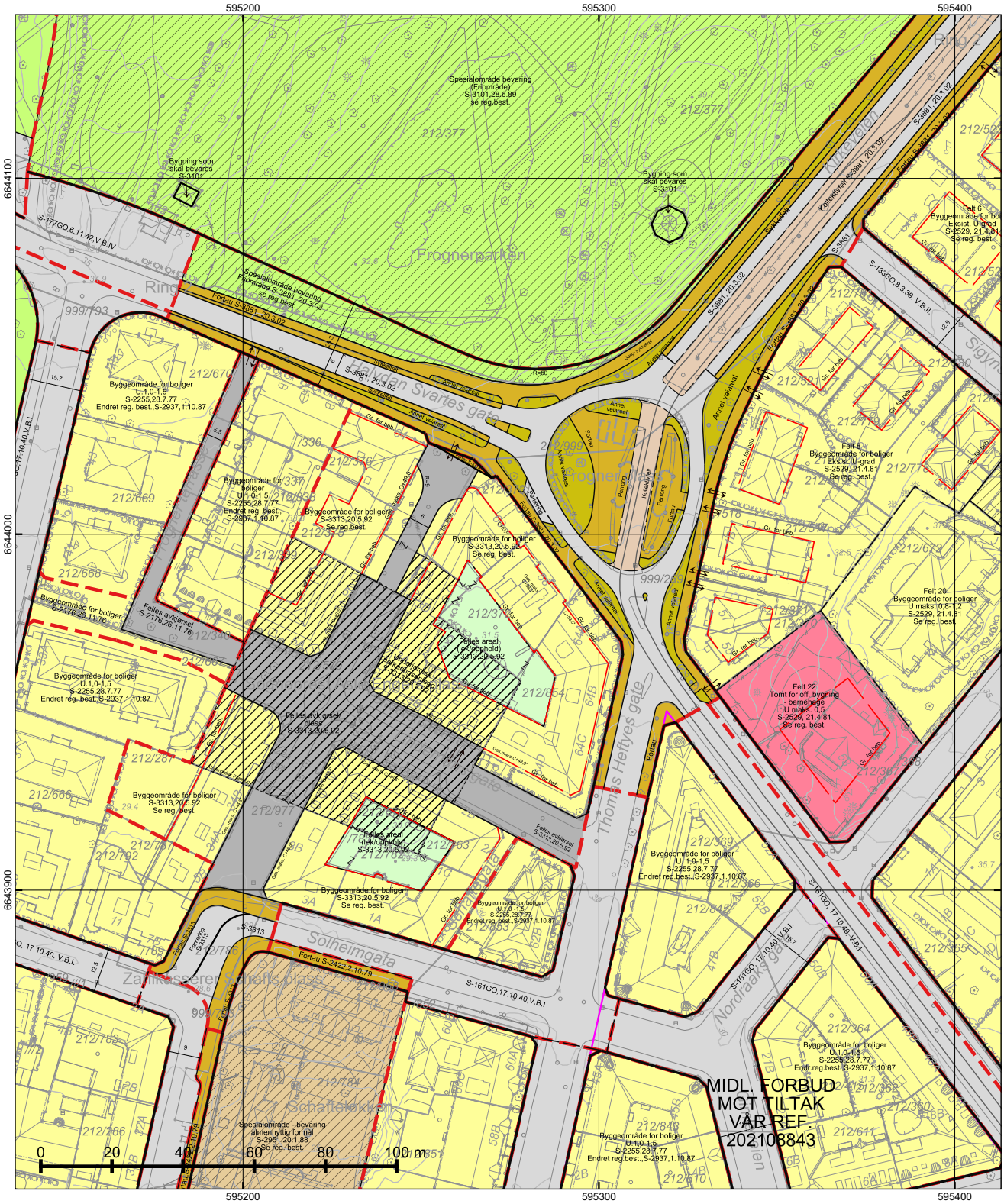
Dato 16.03.92

Under henvisning til anvarshavendes erklæring datert 10. mars 1992, om at arbeidene er ferdig, utstedes ferdigattest.

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

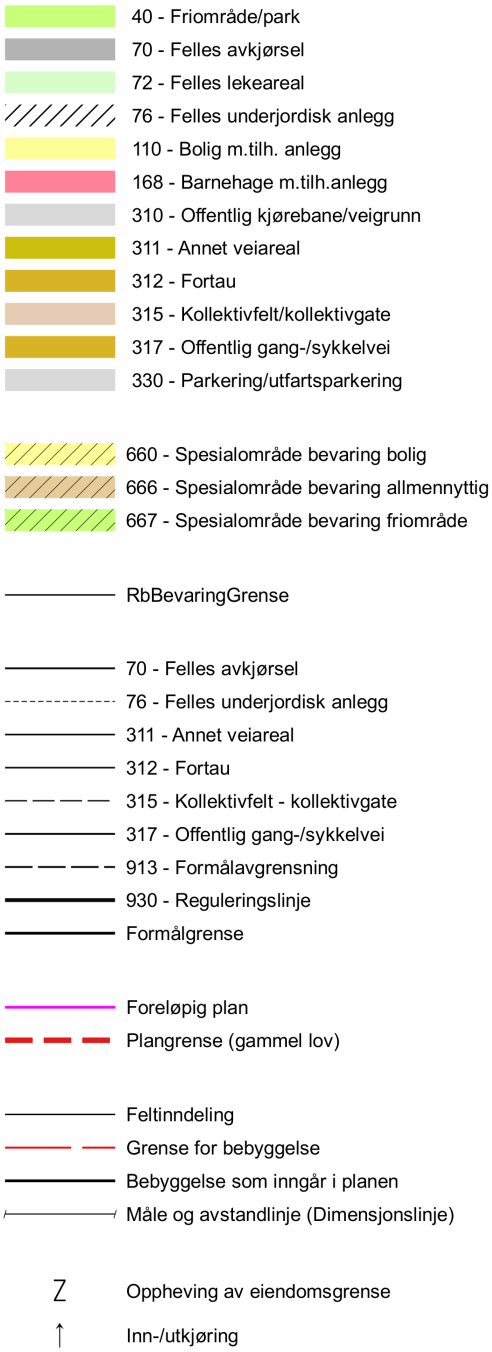
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

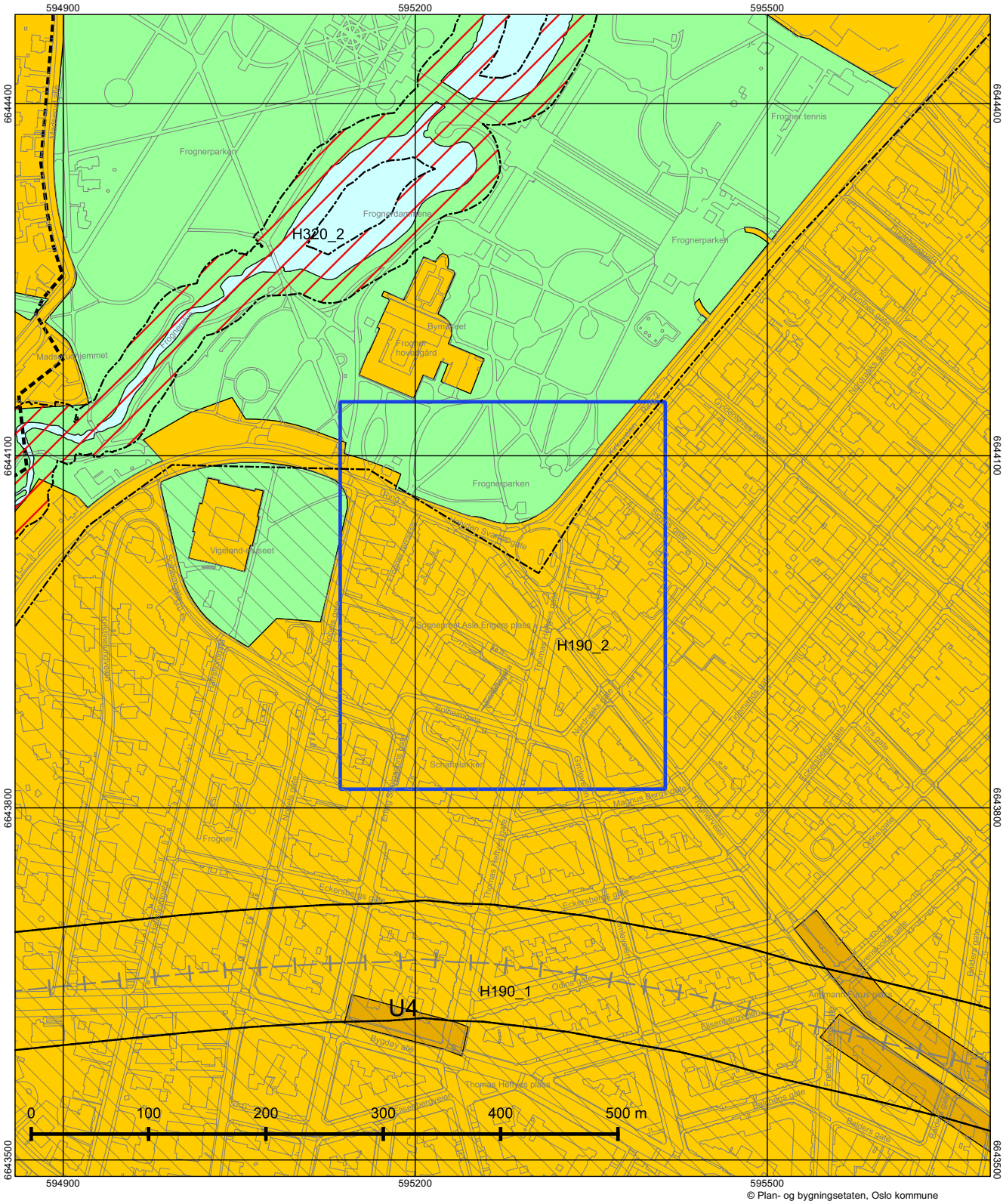
PlottID/Best.nr: 155336/ 86529617
Deres ref.:
Adresse: Frognerveien 58
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/372

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: 30.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155336/86529617
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Amundsen
FROGNERVEIEN 58

Dato: 30.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529617
9095029

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 372

Vi viser til bestilling av 20260330 for FROGNERVEIEN 58.

GNR. 212 BNR. 372

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.05.1906.

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

814 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

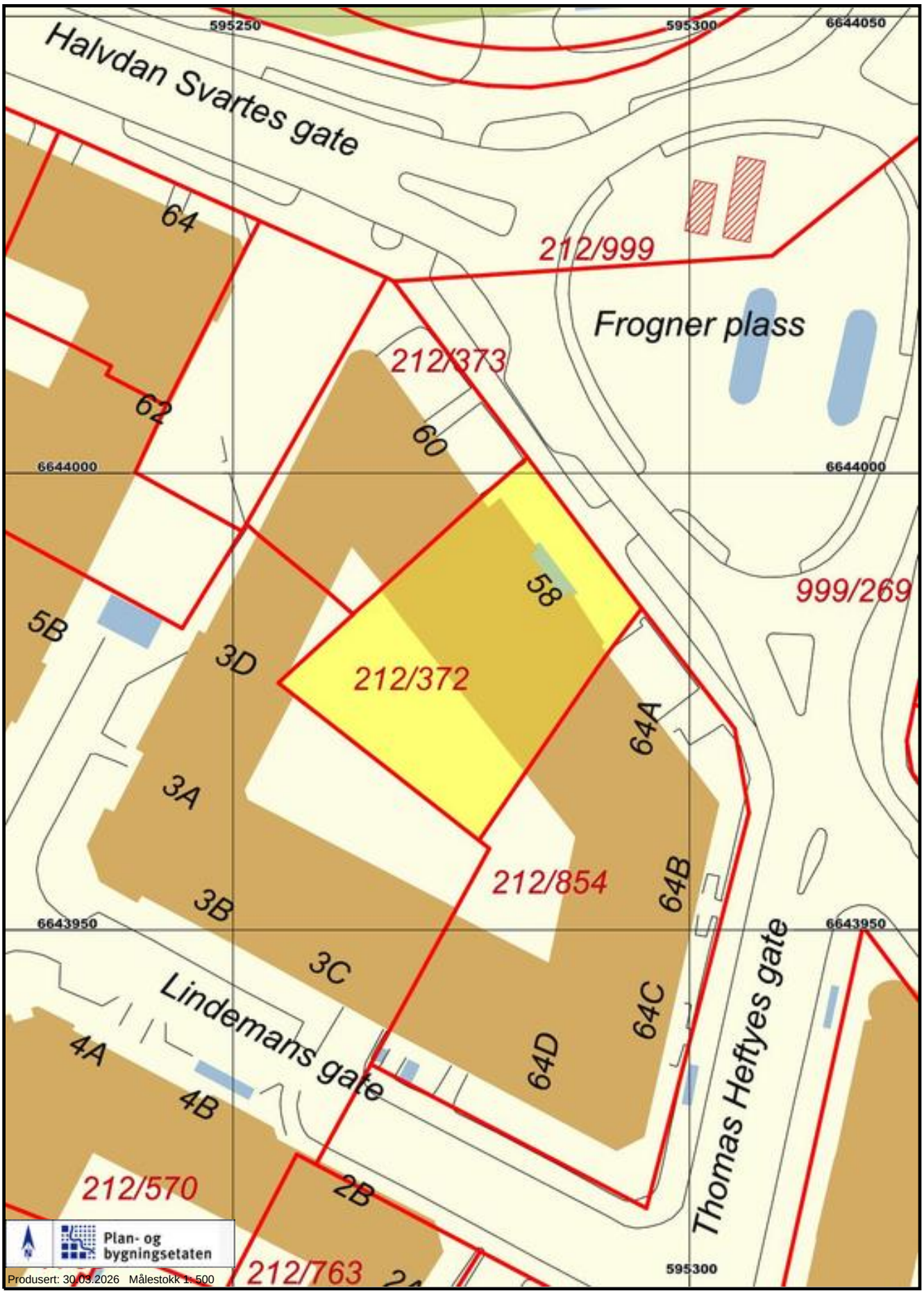
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

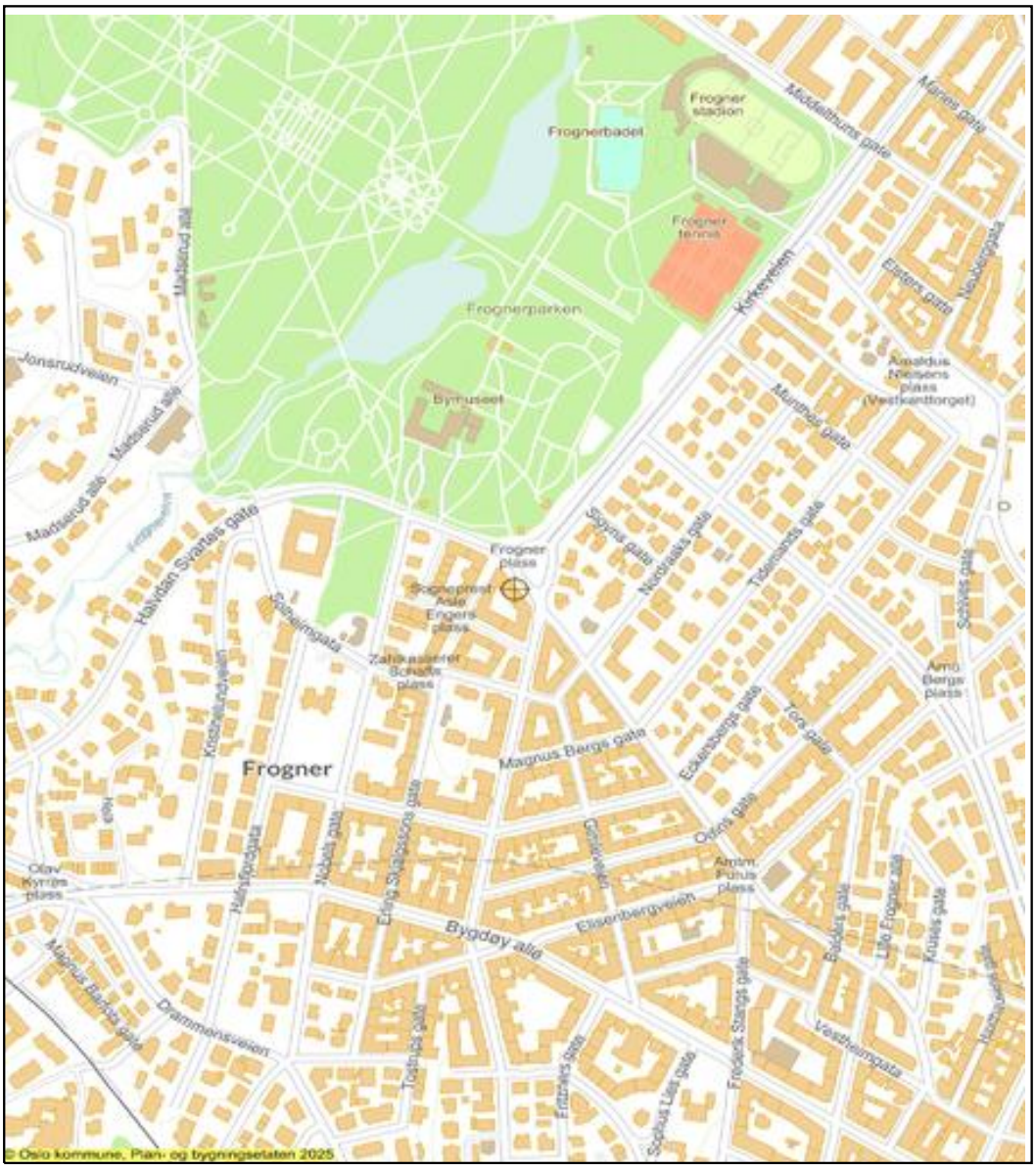
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595250
595300
6644050
Halvdan Svartes gate
64
212/999
Frogner plass
212/373
62
60
6644000
6644000
58
999/269
5B
3D
212/372
64A
3A
212/854
64B
3B
6643950
6643950
3C
Lindemans gate
Thomas Heftyes gate
64C
4A
64D
4B
212/570
2B
Plan- og bygningsetaten
212/763
595300
Produsert: 30.03.2026 Målestokk 1:500

Oversiktskart

Adr.: Frognerveien 58 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 212 / 372 **Skolekrets (2020/2021):** Skøyen



Dato: 30.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

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-3313

Endret reg,plan med reg.best. for Lindemansgt. 1 m.fl., Lindemans plass, som omreguleres til byggeområde for boliger, felles arealer og off.trafikkområde

Vedtaksdato: 20.05.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199051135

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Lindemans gate 1 m.fl.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- felles areal (lek/opphold)
- felles avkjørsel/plass
- offentlig trafikkområde vei
- offentlig trafikkområde fortau

§ 3. Ny bebyggelse tillates oppført innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og gesimshøyder. Fra og med 2. etasje tillates balkonger utenfor disse grensene til maks 1,5 m. Ny bebyggelse skal i dimensjonering og fasadeoppdeling komplettere og tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket.

§ 4. Det kan tillates en overetasje utover regulert gesims. I bygninger med skråtak skal de innpasses under takflaten. I bygninger med flate tak skal overetasje trekkes tilbake slik at den ikke er synlige fra motstående side av gaten eller 15 m fra fasade på nybyggets side.

§ 5. I et av hjørnebyggenes 1. etasje kan det tillates innpasset strøkstjenlig virksomhet.

§ 6. Parkering skal ordnes etter gjeldende norm på egen eiendom eller i fellesanlegg under terreng. Nedkjøring og ramper til garasjer skal integreres innenfor bebyggelsens hovedvolum.

§ 7. Felles areal (lek/opphold) skal være felles for alle eiendommene som grenser til dette.

§ 8. Felles avkjørsel/plass skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Det tillates ikke inn- og utkjøring direkte til Frognerveien, kun gangatkomst. Det må derfor settes opp fysiske sperrer, f.eks. trær og vegetasjon.

§ 9. Felles avkjørsel/plass skal være offentlig tilgjengelig for fotgjengere. Th. Heftyes gt. 62 kan fortsatt benytte eksisterende atkomst fra Lindemans gate (felles avkjørsel).

§ 10. I forbindelse med byggemelding for 1. nybygg skal det foreligge plan for opparbeidelse av felles avkjørsel/plass. I forbindelse med byggemelding for nybygg i kvartalene med felles areal (lek/opphold) skal det foreligge plan for opparbeidelse av dette areal.

§ 11. Miljøverndepartementets laveste grenseverdier gitt i skriv T-8/79 vedrørende støy skal følges. Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A), skal leilighetene være gjennomgående.



Frognerveien 58 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 30.03.2026

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

H

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
27.AUG.85 051894

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 372	Fnr. -	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Eiendomskompaniet A/S			Fødselsdato (dag, mnd., år): Foretaksnummer 2129674
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [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. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. 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).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

-2-

Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 25.545	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 25.545
1	2	3	1	2	3
1	N	185	22	B	353
2	"	360	23	"	539
3	"	285	24	"	435
4	"	830	25	"	363
5	"	1.250	26	"	363
6	"	691	27	"	359
7	"	480			
8	B	435	28	"	329
9	"	363	29	"	340
10	"	363	30	"	353
11	"	359	31	"	539
12	"	329	32	"	435
13	"	340	33	"	363
14	"	353	34	"	363
15	"	539	35	"	359
16	"	435	36	"	329
17	"	363	37	"	340
18	"	363	38	"	353
19	"	359	39	"	539
20	"	329	40	"	435
21	"	340	41	"	363
Sum teller skal stemme med nevner		forts.	Sum teller skal stemme med nevner		forts.

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Supplerende tekst

se neste side

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

se neste side

Dokumentet returneres til:

Navn | Adresse | Telefon

Ren kopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDS
ADVOKAT

forts.gnr.212, bnr.372

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 25.545	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 25.545
1	2	3	1	2	3
42	B	363	62	"	349
43	"	359	63	"	353
44	"	329			
45	"	340			
46	"	353			
47	"	539			
48	"	435			
49	"	363			
50	"	363			
51	"	359			
52	"	329			
53	"	340			
54	"	353			
55	"	539			
56	"	388			
57	"	399			
58	"	349			
59	"	353			
60	"	388			
61	"	399			
Sum teller skal stemme med nevner		forts.	Sum teller skal stemme med nevner		25.545

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett for krav på skyldig andel av fellesutgifter. panteretten er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt av autorisert takstmann

Dato

Sted
Oslo 21/6 1985

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: EIENDOMSKOMPANIET A/S

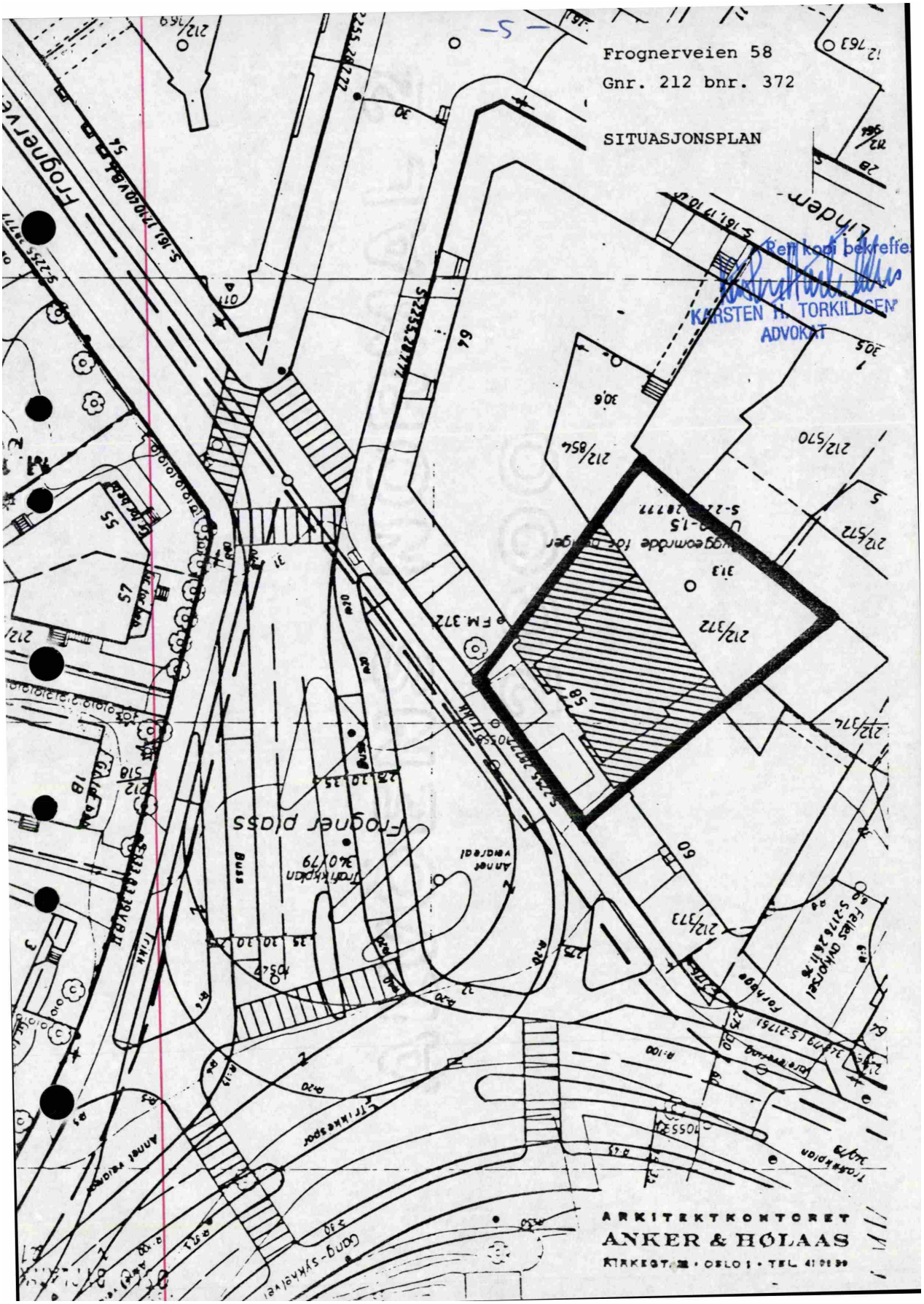
E. Aar
Espen Aarum

Einar Blanck

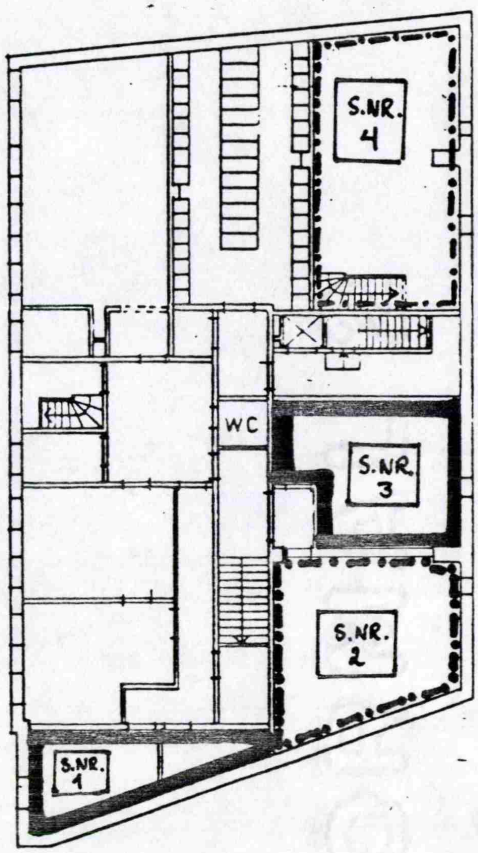
Rett kopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT

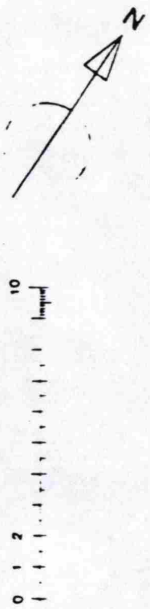
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv.Karsten H.Torkildsen	Drammensvn. 30,Oslo 2	44 68 77


Frognerveien 58
Gnr. 212 bnr. 372
SITUASJONSPLAN
Ren kopi bekreftes
KRISTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT
ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS

-7-





Gnr. 212 bnr. 372

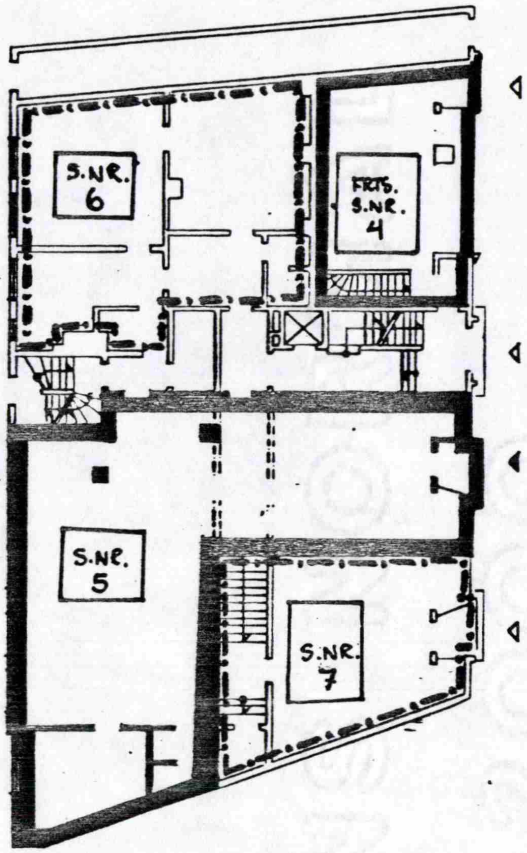
FROGNERVEIEN 58

KJELLER

Ref. kopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT

ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS
KIRKEGT. 22 · OSLO 1 · TEL. 41 09 89

-9-



Gnr. 12 bnr. 372

Frognerveien 58

1. etasje

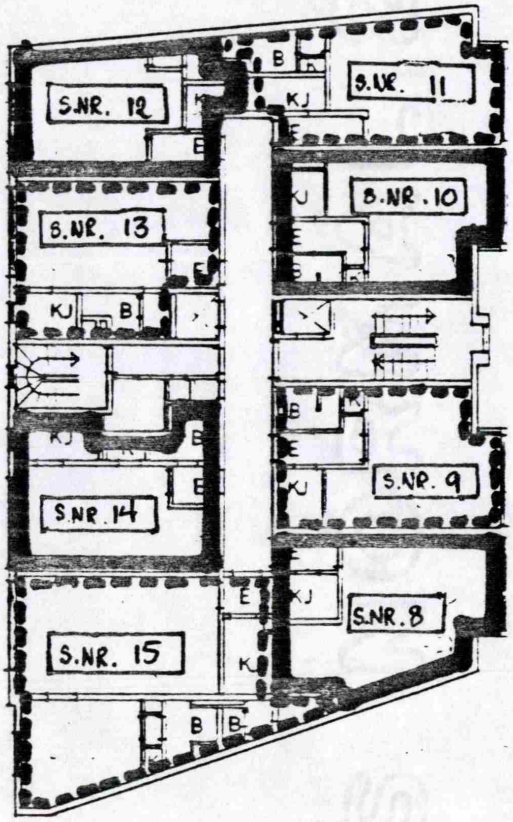
Rett kopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT

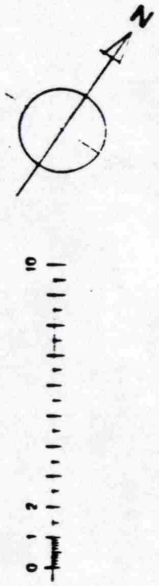
FROGNERVEIEN 58

OSLO 23.4.85 1:200

ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS
KIRKEGT 32 · OSLO 1 · TEL 41 01 30

– 11 –





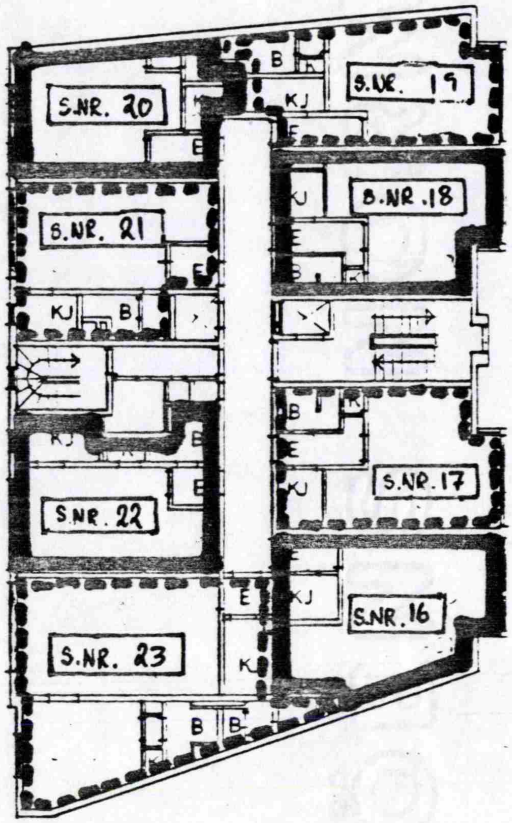
GNR. 212 BNR. 372
FROGNERVEIEN 5B

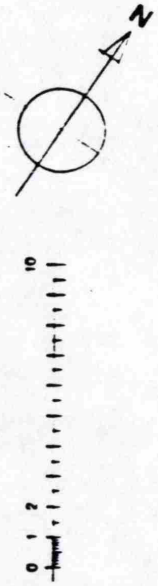
2. ETASJE

Rett kopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT

ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS
FIRKEGT. 22 · OSLO 1 · TEL. 41 01 89

-13-





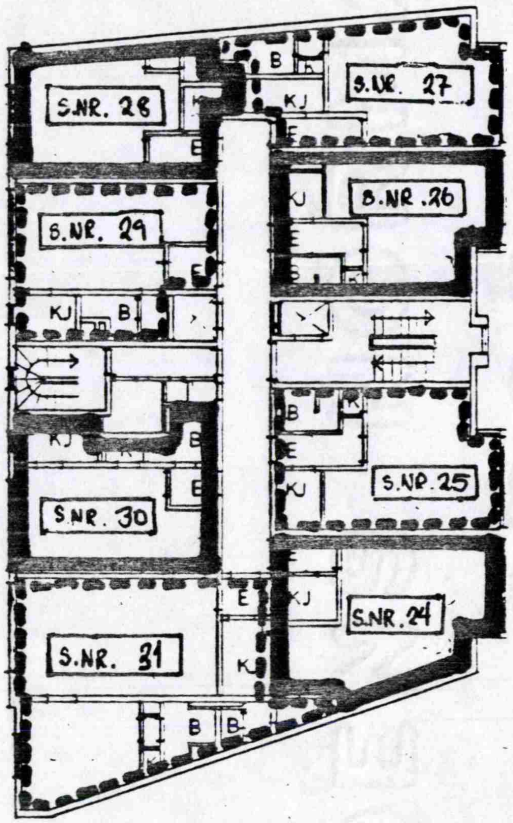
GNR. 212 BNR. 372
FROGNERVEIEN 58

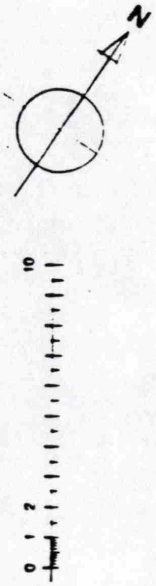
3. ETASJE

Rett kopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT

ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS
KIRKEGT. 32 · OSLO 1 · TEL. 41 09 89

-15-





GNR. 212 BNR. 372
FROGNERVEIEN 58

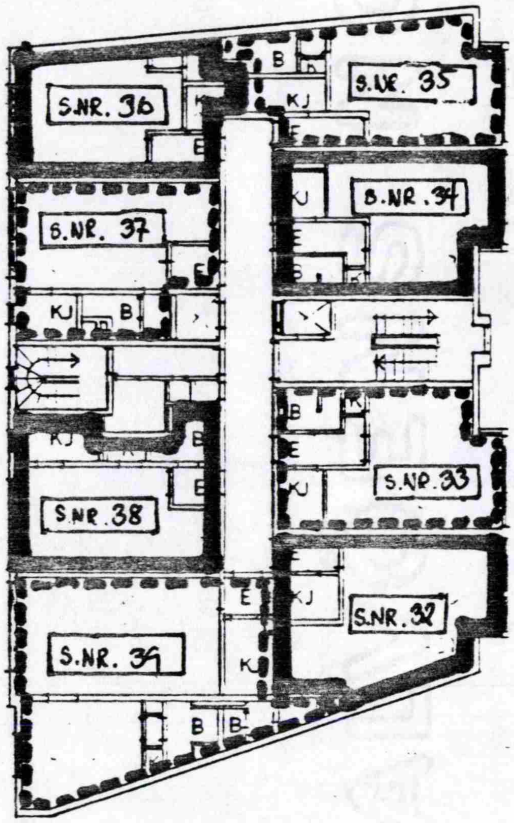
4. ETASJE

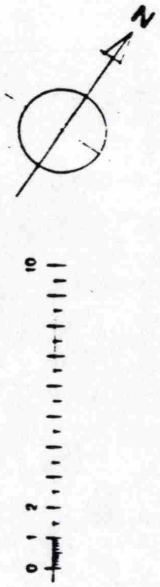
Rett kopi bekreftes

KARSTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT

ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS
[illegible]

-17-



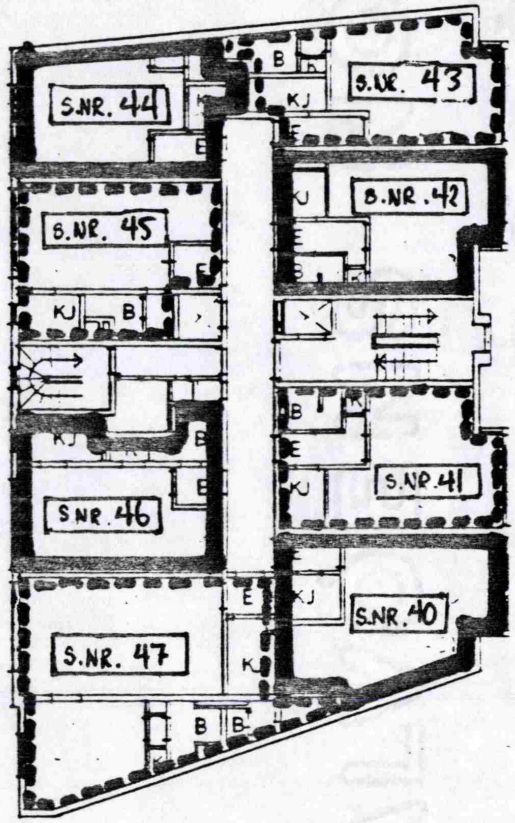


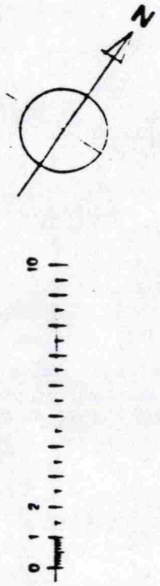
GNR. 212 BNR. 372
FROGNERVEIEN 5B
5. ETASJE

Rettkopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT

ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS
KIRKEGT. 22 · OSLO 1 · TEL. 41 09 89

-15-





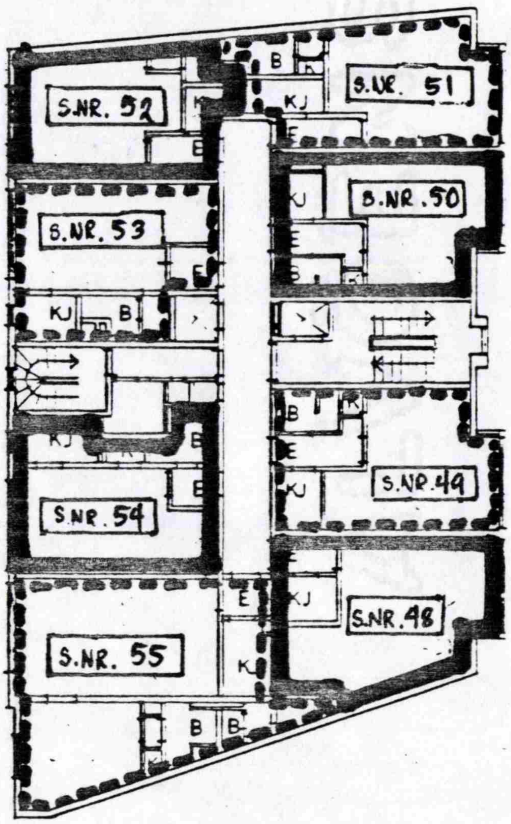
GNR. 212 BNR. 372
FROGNERVEIEN 5B

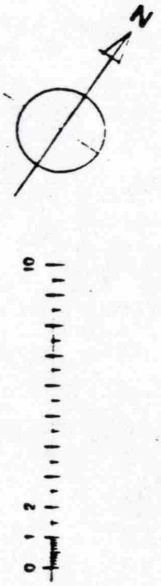
6. ETASJE

Ren kopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT

ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS
KIRKEGT. 22 · OSLO 1 · TEL. 41 09 [illegible]

-21



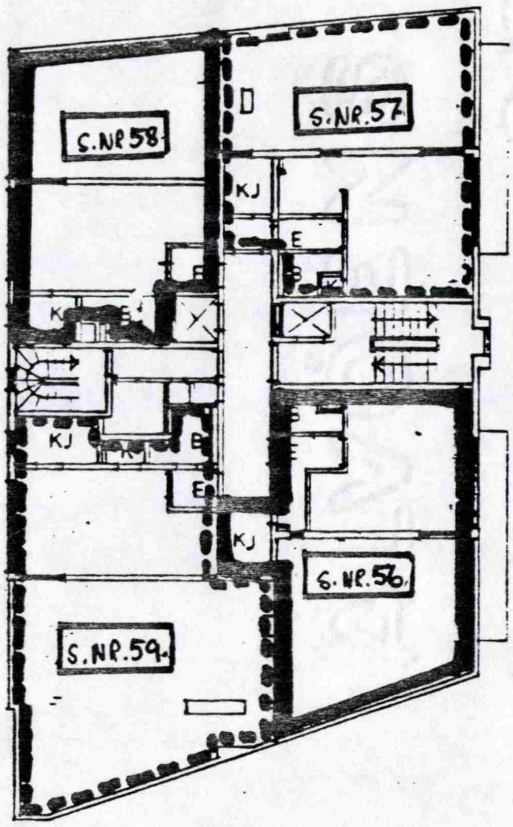


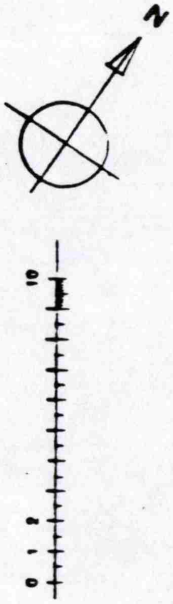
GNR. 212 BNR. 372
FROGNERVEIEN 58
7. ETASJE

Rett kopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT

ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS
KIRKEGT. 32 · OSLO 1 · TEL. 41 07 80

-23-





Gnr. 212 bnr. 372

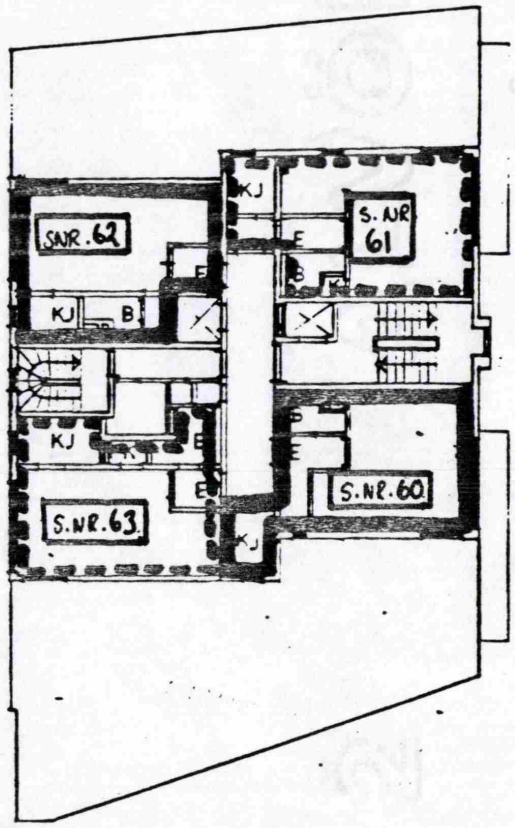
FROGNERVEIEN 58

8. ETASJE

Rett kopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT

ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS
KIRKEGT. [illegible] · OSLO 1 · TEL [illegible]

-25-



Gnr. 212 bnr. 372

FROGNERVEIEN 5B

9. ETASJE

Rett kopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDSEN
...SKAT

ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS
KIRKEGT. ... · OSLO 1 · TEL. ...

- 26 -

DAGBOKFØRT

27.AUG.85 051894

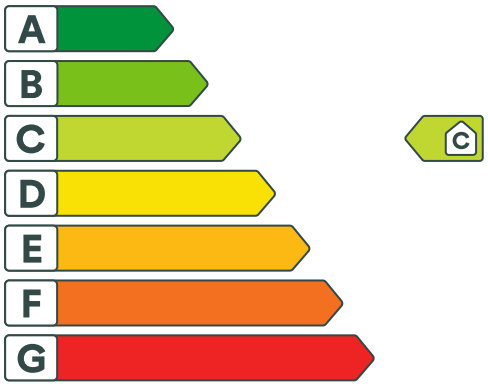
BYSKRIVEREN I OSLO

enova

Energiattest



Adresse	
Frognerveien 58, 0266 OSLO	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286628**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80499671**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **372**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **33,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **31,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
143,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
143,10 kWh/m²	**8 702 kWh**



Frognerveien 58, 0266 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Frognerveien 58, 0266 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

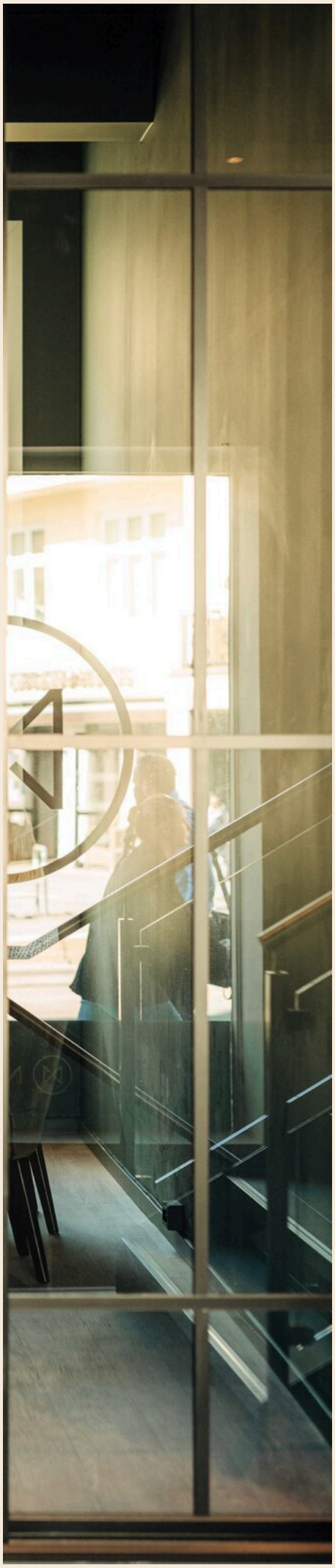
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0204/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frognerveien 58 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 372, snr 14 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Emilie Amundsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
e.amundsen@nordvikbolig.no
481 73 075



Filippa Myhrberg
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.myhrberg@nordvikbolig.no
458 57 820

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: