NORDVIK

Frognerveien 58

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Frognerveien 58

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.06.2026









Nøkkelinformasjon

OPPUSSING! Sentral og lys selveierleilighet i 6.etg beliggende i SVÆRT etterspurt område | Heis | Lave felleskostnader

Prisantydning	**3 950 000,-**
Omkostninger	**99 840,-**
Totalpris	**4 049 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 251,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Eierseksjon**

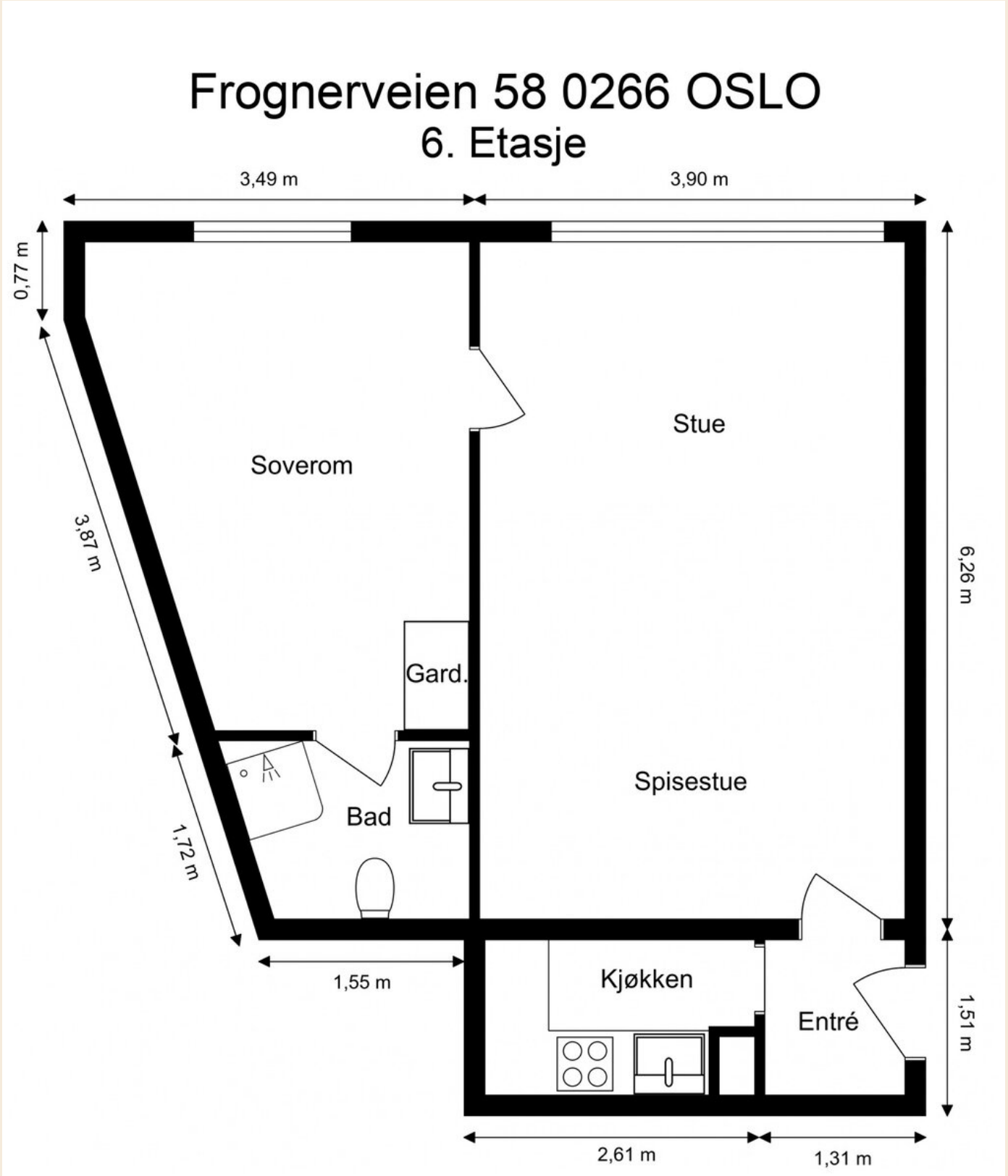
Kort fortalt

Bendik Blumenthal v/ Nordvik Ullevål ønsker velkommen til denne høytliggende selveierleiligheten i 6.etasje med heis. Sameiet er veldrevet med lave felleskostnader uten fellesgjeld. Her bor du svært sentralt til i et meget etterspurt område midt på Frogner. Velkommen på visning!

- Skjermet og tilbaketrukket beliggenhet
- Flott utsyn mot Frogner plass og Frognerparken
- Perfekt førstegangskjøp!
- Steinkast unna trikk, buss og T-bane
- Gangavstand til Bogstadveien
- Gode utleiemuligheter
- Veldrevet sameiet med felles sykkelbod i kjeller
- Lave felleskostnader

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 1 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


FUKUYA
ASIAN FUSION














Thomas Heftyes gate
Frogner plass
KIWI


Frogner plass





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0127/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frognerveien 58, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 372, snr 47 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bonar 3 AS

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
98 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
99 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
112 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 049 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 062 840,- (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.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
6. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, kjøkken, stue, soverom, bad
Total BRA: 49 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.

Innhold
Entré, kjøkken, stue, soverom, bad. Bod i kjeller medfølger.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen. Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for overflatenes bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

- 6. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for kjøkkenets bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

- 6. Etasje - Kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenventilator har redusert avtrekkseffekt.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det anbefales kontroll av ventilator og avtrekkskanal, inkludert rengjøring av filtre. Nødvendige utbedringer bør utføres for å oppnå tilfredsstillende funksjon. Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

- Varmesentral: Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegget er av eldre dato og har passert halvparten av forventet teknisk levetid. Aldersrelatert slitasje og generell elde medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og redusert varmeeffektivitet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å planlegge utskiftning av radiatorer og tilhørende komponenter. Nærmere tilstandsvurdering bør gjennomføres for å avdekke eventuelle behov for prioriterte utskiftninger og sikre fortsatt driftssikkerhet og energieffektivitet.

-

Elektrisk anlegg: Ved overtakelse av ny bolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.
Generell kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

-

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 6. Etasje - Bad - Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Overflatene på vegger er strie og gulv er i belegg, mens taket er malt betong. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Badet ventileres via en oppdriftsventil. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

-

Helse, miljø og sikkerhet: Brannslukningsapparat mangler i leiligheten.
Tiltak: Det er behov for tiltak. Nytt brannslukningsapparat må anskaffet.

STANDARD:

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er hvitevarer herunder komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Overflatene på vegger er strie og gulv er i belegg, mens taket er malt betong. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Badet ventileres via en oppdriftsventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av støpejern. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap plassert i felles skap.

Innvendig:
Gulv: Furugulv og 3-stavs parkett.
Vegger: Trepanel og strie.
Tak: Malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har leiligheten finèrdører.

Parkering
Det er beboerparkering i området.

Priser 2026:
- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 1925 kroner for ett år
- El-bil: 1300 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

For mer info se; www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1993.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer inkludert.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke oversikt på strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 251,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsførsel, revisjon, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, kommunale avgifter, renhold- og vaktmestertjenester for fellesarealer, internett, fjernvarme og varmtvann.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 510 630,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 042 520,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Sameiet har inngått ny avtale med NextGenTel i 2026 som innebærer økning fra 500/500 Mbps til 1000/1000 Mbps, punkt-til-punkt fiber og økt stabilitet og kapasitet. Oppgraderingene medfører ikke økte fellesutgifter. TV-pakken er valgfri. NextGenTel tar kontakt med alle

seksjonseiere i februar.

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.

Sameiet har da salgsoppgave ble skrevet ikke lån.

Fellesformue
Kr 14 300,- 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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)

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et populært, fornemt og sentralt boligområde på Frogner i Oslo. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser.

Fra eiendommen er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, i tillegg til Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte ligger kun noen få meter unna, og inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Vestkanttorvet ligger ca. 800 meter fra eiendommen og har torg med basarer og yrende liv hver dag. Om det er tid for å gå på kino, kan ærverdige Gimle Kino anbefales. Det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, solbading og skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe innom Karenslyst allé, en pulserende handlegate med blant annet pop ups og showroom.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet søndagsåpen nærbutikk. I Bygdøy allé finner vi delikatessebutikken Frogner Special med byens beste utvalg av ost, en god kjøttdisk og alt som trengs til tapasbordet. Her finner man også den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg med sesongens beste råvarer.

I nærområdet ligger flere gode restauranter med mat fra ulike verdenshjørner. En tur til Karenslyst allé og Vika anbefales, og en spasertur på ca. 30 min tar deg til Aker Brygge. Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er Frogner plass, som ligger rett utenfor døra. Med bil fra Frogner tar det ca. 4 min til Skøyen, 4 min til Majorstuen, 10 min til Oslo S og 40 min til Oslo Lufthavn.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært god tilgang til offentlig kommunikasjon. Nærmeste holdeplass er Frogner plass, med trikkelinje 12 kun ca. 1 minutt unna. Fra Frogner plass går også busslinje 12N og 20. Majorstuen T-banestasjon ligger ca. 14 minutter unna, med tilgang til linjene 1, 2, 3, 4 og 5. Skøyen stasjon ligger ca. 20 minutter unna, med flere tog- og kollektivforbindelser.

Skoler og barnehager
Schafteløkken Menighetsbarnehage ligger ca. 3 minutter unna, med en avstand på 0,3 km. Vigelandsparken barnehage ligger ca. 4 minutter unna, også 0,3 km unna. Stallen barnehage ligger ca. 5 minutter unna, med en avstand på 0,4 km
I nærområdet finnes flere skoler for ulike trinn. Majorstuen skole ligger ca. 13 minutter unna og dekker 1.–10. trinn. Uranienborg skole ligger ca. 14 minutter unna og dekker også 1.–10. trinn. Skøyen skole ligger ca. 17 minutter unna og dekker 1.–7. trinn, mens Ruseløkka skole ligger ca. 21 minutter unna og dekker 1.–10. trinn. I tillegg ligger Kristelig Gymnasium grunnskole ca. 22 minutter unna. For videregående opplæring ligger Hartvig Nissens skole ca. 14 minutter unna og Oslo Handelsgymnasium ca. 18 minutter unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av våningshus, men ekspedisjonsdokument datert 30.01.1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vegg på soverom har blitt revet.

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til bolig tilhørende anlegg jf. reguleringsplan S-3313 ifølge Oslo kommune.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Saksnummer: 202020489. Frognerveien 58 - Endring av inngangsparti.
Saksnummer: 202014089. Frognerveien 60 - Fasadeskilt og foliering av vinduer - Vigeland mat.
Saksnummer: 202310194. Erling Skjalgssons gate 25 - Oppføring av boligbygg.
Saksnummer: 201813201. Frognerveien 48 - Oppføring av balkonger.

Eiendommen er oppført på byantikvarens "Gule liste".

Ettersom eiendommen er registrert i Gul liste skal Byantikvaren gi en rådgivende uttalelse i eventuelle byggesaker som berører eiendommen. For ytterligere informasjon: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kulturminner-og-bevaring/gul-liste

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

301/212/372/47:
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: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 539/25545
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med elektronisk salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 3.900 kr. 0,-

Utlegg:
Foto - faktureres direkte kr. 5 000,-
Tilstandsrapport - faktureres direkte kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 122 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 22. juni 2026

Ansvarlig megler
Bendik Hall Blumenthal, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97766133

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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).

Frognerveien 58

Nabolaget Frogner - vurdert av 414 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

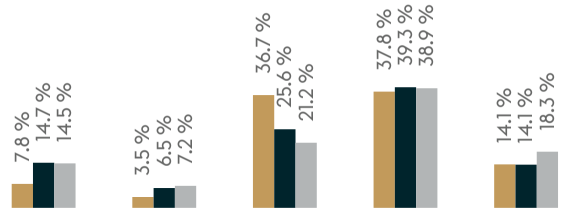
Offentlig transport

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...	26 barn	3 min 🚶 0.3 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	48 barn	4 min 🚶 0.3 km
Stallen barnehage (1-5 år)	28 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 90/100

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Frognerveien 58 , 0266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 372, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1123 **Referansenummer:** XT5213

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms selveier leilighet. Leiligheten ligger i byggets 6. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med tilgang til både heis og trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en kjellerbod på ca 1 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 49 m². Planløsningen består av entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,58 meter.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1993.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furugulv og 3-stavs parkett.

Vegger: Trepanel og strie.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har leiligheten finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Overflatene på vegger er strie og gulv er i belegg, mens taket er malt betong. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Badet ventileres via en oppdriftsventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er hvitevarer herunder komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av støpejern. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap plassert i felles skap.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

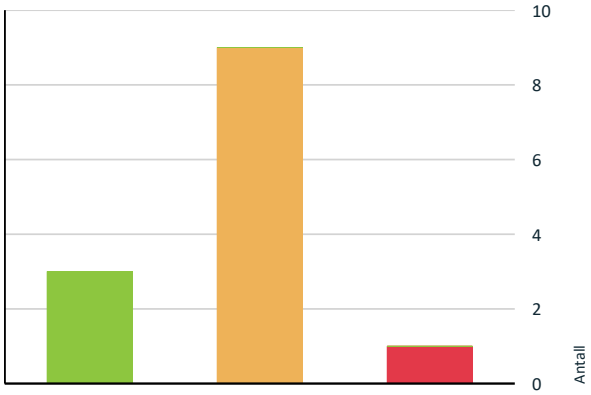
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Vegg på soverom har blitt revet.

Sammendrag av boligens tilstand

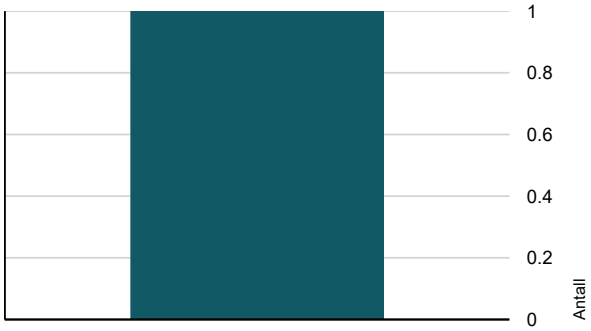
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1934

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1993.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Furugulv og 3-stavs parkett.

Vegger: Trepanel og strie.

Tak: Malt betong.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for overflatenes bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt fler

punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Soverom.
10mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Stue.
5mm fra hjørne til hjørne.
10mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Overflatene på vegger er strie og gulv er i belegg, mens taket er malt betong. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Badet ventileres via en oppdriftsventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er hvitevarer herunder komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for kjøkkenets bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenventilator har redusert avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales kontroll av ventilator og avtrekkskanal, inkludert rengjøring av filtre. Nødvendige utbedringer bør utføres for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av støpejern. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegget er av eldre dato og har passert halvparten av forventet teknisk levetid. Aldersrelatert slitasje og generell elde medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og redusert varmeeffektivitet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskiftning av radiatorer og tilhørende komponenter. Nærmere tilstandsvurdering bør gjennomføres for å avdekke eventuelle behov for prioriterte utskiftninger og sikre fortsatt driftssikkerhet og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles skap.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ukjent

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved overtakelse av ny bolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Brannslukningsapparat mangler i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Nytt brannslukningsapparat må anskaffet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

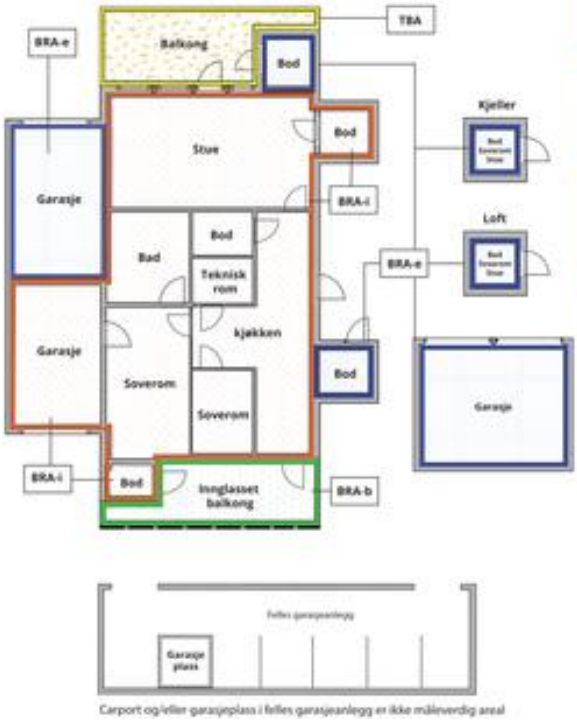
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	49			49	
Kjeller		1		1	
SUM	**49**	**1**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg på soverom har blitt revet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Bonar 3 AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	372		47	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frognerveien 58

Hjemmelshaver
Nar Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Frognerveien 58, 0266 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nicolai August Reissiger	9578-5998-4-838845	2026-06-03 12:30:37

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
3. juni 2026

Oppdragsnummer
23-0127/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frognerveien 58, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Bonar 3 AS v/ Nicolai August Reissiger

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 1992

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

Nei

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

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 23-0127/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nicolai August Reissiger	**2026-06-03**

Identifikasjon

Nicolai August Reissiger

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

Til seksjonseiere i
Sameiet Frognerveien 58

Oslo, 10. februar 2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Frognerveien 58

Det innkalles herved til ordinært årsmøte, onsdag den 18. februar 2026 kl 17.00. Møtet vil bli avholdt elektronisk via MS Teams.

Styrets årsrapport, regnskap og budsjett ettersendes.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse av deltakere og fullmakter
b) Valg av møteleder
c) Valg av to sameiere til å undertegne protokollen
d) Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsoppgjøret for 2025

a) Styrets årsrapport
b) Regnskapet

3. Budsjett 2026

4. Valg

a) Styreleder
b) Styremedlemmer
c) Varamedlemmer

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Frognerveien 58
Frank Kjærnes
Forretningsfører

Sameiet Frognerveien 58

STYRETS ÅRSRAPPORT 2025

Styrets arbeid og organisering
Styret i Sameiet Frognerveien 58 har i 2025 bestått av:

- Anders Brochmann – Styreleder
- Elin Stokke – Styremedlem
- Nina Namvar – Styremedlem

Styret har i 2025 hatt løpende og tett oppfølging av sameiets drift, herunder jevnlig dialog med leverandører, forretningsfører, seksjonseiere og leietakere. Det er håndtert et betydelig antall driftsmessige, tekniske og juridiske forhold gjennom året.
Styrets overordnede mål har vært å sikre forsvarlig forvaltning av eiendommen, god økonomistyring og et trygt bomiljø – samtidig som fellesutgiftene holdes på et lavest mulig nivå.
Det er i denne forbindelse gjennomført reforhandling av flere løpende avtaler.
Forretningsfører har vært SK Eiendom AS.
Revisor har vært IHS Revisjon AS.
Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 50570894.

Hovedsaker og aktiviteter i 2025
Energi og tekniske leveranser
Fjernvarmeutgiftene er redusert i 2025.
Sameiet har inngått avtale om Norgespris på strøm, med en beregnet årlig besparelse på ca. kr 100.000.
Styret er fortsatt i dialog med Celsio (Hafslund) vedrørende mulig implementering av smart varmestyring. Tiltaket forventes å kunne gi ytterligere energibesparelser. Lansering av løsning avventes.

Bredbånd
Sameiet har inngått ny avtale med NextGenTel.
Oppgraderingen innebærer:

- Økning fra 500/500 Mbps til 1000/1000 Mbps
- Punkt-til-punkt fiber (vesentlig forbedring fra tidligere coax-løsning)
- Økt stabilitet og kapasitet

Avtalen omfatter 1000/1000 Mbps høyhastighetsbredbånd for alle seksjoner, og kostnaden dekkes fullt ut over fellesutgiftene. Styret har fremforhandlet avtalen slik at oppgraderingen ikke medfører økte fellesutgifter.
TV-pakke er valgfri. NextGenTel tar kontakt med alle seksjonseiere / leietagere i februar måned. Husstandene kan selv velge om de ønsker TV-abonnement.

Heis og tekniske installasjoner
Følgende kontroller og vedlikehold er gjennomført:

- Årlig heisservice
- Årlig elkontroll
- Service på postkasser og vaskemaskiner
- Nummerering av etasjer for bedre sikkerhet og orientering

Vedlikehold og eiendom
Innvendig vedlikehold
- Samtlige oppganger er nå pusset opp
- Felles lufting av radiatorer er gjennomført

Utvendig vedlikehold og uteområder
- Sesongbasert beplantning etablert og vedlikeholdt
- Beskjæring, gjødsling og generell rydding utført
- Regelmessig renhold av søppelkorridor

Som følge av mislighold har styret i perioder måttet overta enkelte vaktmesteroppgaver, herunder renhold av uteområder og bakgård, vedlikehold av blomsterkasser samt bortkjøring av hensatte gjenstander.

Fasade, soilrør og tekniske undersøkelser
Det er gjennomført befaring med Malercompagniet vedrørende fasadene.
Sameiet er i dialog med Norconsult om tilstandsrapport for soilrør.
Videre oppfølging planlegges i 2026.

Skader, forsikring og tvister
Gjensidige
Sameiet har hatt flere skadesaker i 2025 som er meldt til Gjensidige.
Forsikringsoppgjør er gjennomført i flere saker.

Sofacompany / Bring
Sameiet har en pågående forsikringssak etter skade i oppgang i forbindelse med levering av sofa. Bring har erkjent ansvar. Styret har gjennomført befaring både med Malercompagniet og takstmann fra Claimslink (07.10.2025).
Styret har valgt å ikke akseptere første forlikstilbud etter råd fra advokat med spesialisering i forsikringsrett. Saken er fortsatt under behandling.

Lindemanns gate
Ny grensepåvisning er gjennomført. Kostnadene deles 50/50 med nabopart i Lindemanns gate. Styret arbeider videre med juridisk vurdering og et mulig forlik.

Boligbygg KF
Styret har fremsatt forslag til minnelig løsning overfor Boligbygg KF knyttet til heisstans og skader på heisgulv. Samlet økonomisk ramme er kr 77.250, med forbehold om endelig kostnad innen angitt estimat.

Dersom et forlik aksepteres, anses partenes mellomværende som endelig oppgjort.
Styret vurderer løsningen som balansert og økonomisk forsvarlig.
Saken er fortsatt under behandling. Styret arbeider med et mulig forlik.

Næringsseksjon – Leie av uteareal (Piazza Italia)
Styret har hatt omfattende dialog med Piazza Italia vedrørende arealberegning, kommunale takster, årsleie eller sesonbasert modell, leienivå og bruk av areal.
Styret er rettslig forpliktet til å forvalte eiendommen i samsvar med vedtekter, årsmøtevedtak, likebehandlingsprinsippet og alminnelige forsvarlighetsnormer.
Leienivået baseres på Oslo kommunes soneinndeling og satser, i tråd med tidligere praksis.

Styret har tilbudt sesongbasert avtale (01.04–30.09) basert på:

- 47,88 m^2 inkludert adkomstsone
- Kommunal sats, sone 2
- 1–3 års varighet

Styret kan ikke inngå avtaler som innebærer subjektiv tolkning eller økonomisk uforsvarlige vilkår uten nytt årsmøtevedtak. Dersom enighet ikke oppnås, er styret åpen for dialog om ordnet avvikling ved avtalens utløp.

Leieforhold – boligseksjoner
I løpet av året har sameiet håndtert flere saker knyttet til alvorlig mislighold fra leietakere i gården. Forholdene medførte betydelige brudd på sameiets vedtekter og husordensregler. Etter konstruktivt samarbeid og dialog mellom seksjonseiere og styret, og i tråd med gjeldende regelverk, ble det iverksatt tiltak som resulterte i fravikelse av to leieforhold.

Sakene har vært krevende og har medført betydelig merarbeid og ekstra oppfølging fra styrets side. Styret vil understreke at det er seksjonseier som er ansvarlig overfor sameiet for bruken av seksjonen også når denne leies ut.

For å bidra til et trygt og stabilt bomiljø anbefaler styret at seksjonseiere som leier ut:
Foretar grundig referansesjekk av nye potensielle leietakere

- Gjør leietakere kjent med sameiets vedtekter og husordensregler
- Gjør en god vurdering av om leietaker vil passe inn i gårdens bomiljø.

Styret vil fortsette å følge opp saker som påvirker bomiljøet, og arbeide for å sikre ro, trivsel og forutsigbarhet for alle beboere.

Korttidsutleie – status og vurdering
Styret har i 2025 registrert økt bruk av enkelte seksjoner til korttidsutleie via plattformer som Airbnb, Booking.com og lignende.
Dette har i perioder medført manglende oversikt over hvem som oppholder seg i bygget, hyppig utskifting av gjester og enkelte hendelser.

Etter eierseksjonsloven har seksjonseier rett til å leie ut egen seksjon, men bruken må være i samsvar med boligformål og må ikke påføre øvrige seksjonseiere urimelig ulempe. Hyppig og kommersiell korttidsutleie kan etter omstendighetene falle utenfor rammen av vanlig boligbruk, særlig dersom det medfører støy, utrygghet eller svekket brannsikkerhet.
Styret har et lovpålagt ansvar for forsvarlig drift av eiendommen, herunder ivaretakelse av sikkerhet og kontroll med byggets faktiske bruk.

Fellesløsninger og bomiljø

- Beskjæring og vedlikehold av beplantning
- Vedlikehold av vaskemaskiner og tørketromler (høye kostnader)
- En tørketrommel er defekt

Styret vil vurdere overgang til betalingsløsning for vaskeriet.

Økonomi
Sameiet har god og stabil økonomi.
Til tross for generelle kostnadsøkninger foreslår styret å holde fellesutgiftene uendret.

Avslutning
Styret vurderer 2025 som et år preget av betydelig vedlikeholdsinnsats, aktiv kontraktsforvaltning og tett juridisk og økonomisk oppfølging.
Styret vil fortsette arbeidet med å sikre forsvarlig forvaltning av sameiets eiendom og økonomi i tråd med vedtekter og årsmøtevedtak.

Med vennlig hilsen
Anders Brochmann
styreleder

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Resultatregnskap		**2025**	**Buds. 2025**	**2024**
Driftsinntekter	**Note**			
Fellesutgifter		1 683 720	1 683 549	1 584 228
Husleie		144 000	144 000	134 344
Utleie boder	1	25 248	25 248	25 248
Leieinntekter uteareal		358 790	320 000	321 402
Takreklame	2	117 984	117 984	39 375
Antenneplasser	3	252 647	252 647	245 598
Diverse inntekter	4	120 203	12 000	37 964
Sum inntekter		**2 702 592**	**2 555 428**	**2 388 159**
Driftskostnader				
Styrehonorar	11	155 000	140 000	170 000
Arbeidsgiveravgift		21 855	19 740	23 970
Strøm		75 101	70 000	61 190
Fjernvarme		440 044	600 000	545 668
Kommunale avgifter / eiendomsskatt		448 009	450 000	411 116
Telia bredbånd		160 162	151 000	146 573
Renhold		142 061	141 000	140 591
Matteleie		36 112	23 000	21 666
Diverse kostnader	5	51 756	25 000	28 521
Drift- og vedlikehold	6	665 054	425 000	443 885
Heis		118 094	75 000	77 696
Forretningsfører		83 940	83 940	81 892
Revisjon	7	15 625	14 000	12 375
Juridisk bistand		0	50 000	9 408
Vaktmester		85 000	65 000	30 000
Forsikring	8	195 925	198 000	173 064
Bankomkostninger		7 680	5 000	6 792
Sum driftskostnader		**2 701 418**	**2 535 680**	**2 384 407**
Driftsresultat		**1 174**	**19 748**	**3 752**
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter		9 486	5 337	3 496
Renteutgifter		0	0	0
Sum finansinntekter/kostnader		**9 486**	**5 337**	**3 496**
ÅRSRESULTAT		**10 660**	**25 085**	**7 248**

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2025	2024
Eiendeler:	**Note:**		
Anleggsmidler			
Fast eiendom:			
Vaktmesterleilighet		379 182	379 182
Seksjon 1 og 3 - boder		10 000	10 000
Sum fast eiendom		**389 182**	**389 182**
Sum anleggsmidler		**389 182**	**389 182**
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Utestående fra sameiere og leietakere	9	24 602	86 146
Øvrige fordringer		249 561	150 382
Sum fordringer		**274 163**	**236 528**
Bankinnskudd, kontanter o.l.:			
DNB		498 099	557 182
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**498 099**	**557 182**
Sum omløpsmidler		**772 262**	**793 710**
Sum eiendeler		**1 161 444**	**1 182 892**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	10	843 076	832 416
Sum opptjent egenkapital		**843 076**	**832 416**
Sum egenkapital		**843 076**	**832 416**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		55 776	117 182
Skyldig offentlige avgifter		21 855	15 510
Kreditorer og leverandørgjeld		85 737	107 784
Avsatt styrehonorar	11	155 000	110 000
Sum kortsiktig gjeld		**318 368**	**350 476**
Sum gjeld		**318 368**	**350 476**
Sum egenkapital og gjeld		**1 161 444**	**1 182 892**

Oslo,

Anders Brochmann /s/ Elin Stokke /s/ Nina Namvar /s/

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Noter til regnskapet for 2025

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Utleie boder:

Seksjon 15 - 12 mnd á 526	6 312
Seksjon 58 - 12 mnd á 526	6 312
Seksjon 60 - 12 mnd á 526	6 312
Seksjon 62 - 12 mnd á 526	6 312
Sum	**25 248**

Note 2 - Takreklame:
Reklameplass utleid til Neon Kommunikasjon & Produksjon AS
Kontrakt løper i 5 år fra 29.8.2024. Leietaker har fortrinnsrett til å fornye avtalen etter 5 år.
Leie ved kontraktsinngåelse kr. 115.000 pr. år.

Årets leie	117 984
Sum	**117 984**

Note 3 - Antenneplasser:

Telenor - løpende kontrakt med 1 års gjensidig oppsigelse	52 490
TeliaSonera - løpende tidsubestemt kontrakt	77 204
ICE Communication Norge AS - kontrakt utløp 30.11.2023	
Løper nå med gjensidig 6 mnd oppsigelse (Lyse Tele)	64 871
T Connect - løpende tidsubestemt kontrakt	58 082
Sum	**252 647**

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Noter til regnskapet for 2025

Note 4 - Diverse inntekter:

Andel overskudd i Gjensidige	18 393
Komensasjon Telenor ifbm forhandling av leieavtale	30 000
Kompensasjon fra Global Connect	5 000
Akonto energi næring	12 000
Andel kostnader oppmåling - Lindemansgate 3-6	5 160
Erstatning fra Bring for skader de påførte oppgangen	30 000
Erstatning for kostnader med renhold ifbm oppussing	3 250
Nøkler	6 400
Seksjonseier betalt egenandel ved forsikirngsskade (nr 36)	10 000
Sum	**120 203**

Note 5 - Diverse kostnader:

Kontingent Huseiernes Landsforbund	3 200
Rekvisita innkjøpt av styret	21 088
Linje til infoskjerm	2 685
Styreutgifter	7 768
Parkering styreleder ved besøk i gården	4 660
Bistand elektronisk årsmøte	3 750
Gaver	8 605
Sum	**51 756**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold:

Diverse rørleggerarbeider	52 366
Elektrikerarbeider	5 777
Egenandel forsikringsskade (1 stk)	10 000
Oppussing trappeoppgang	420 159
Ny branndør	28 100
Diverse lås- og nøkkelservice	3 904
Oppgradering/service videoovervåkning	22 800
Klipp av hekk	12 063
Service vaskemaskiner og tørketrommel	8 925
Årlig serviceavtale elektroniske postkasseskilt	9 733
Bortkjøring av avfall	5 000
Diverse blomsrerkasser, beplantning og juledekor	53 884
Defigo adgangskotroll	18 940
Diverse "vaktmesterinnkjøp", lysmateriell, strømidler etc.	13 403
Sum	**665 054**

Note 7 - Revisjon:

Revisjon av årsregnskapet for 2024	15 625
Sum	**15 625**

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Noter til regnskapet for 2025

Note 8 - Forsikring:

Bygningsforsikring, Gjensidige polise nr. 50570894, belastet premie 1/1-31/12	195 925
Sum	**195 925**

Note 9 - Utestående fra sameiere og leietakere:

Utestående fellesutgifter	24 602
Utestående leie av uteareal og antenneplasser	0
Sum	**24 602**

Note 10 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital 01.01	832 416
Årets resultat	10 660
Sum	**843 076**

Note 11 - Avsatt styrehonorar:

Avsatt styrehonorar 2025-2026	**155 000**

Til årsmøtet i Sameiet Frognerveien 58

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frognerveien 58 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

Øvrig informasjon
Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 17.02.2026

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

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

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

Oslo, 17. februar 2026
Ihs Revisjon AS

Mats Fredriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
17.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Fredriksen, Mats Andre

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

17.02.2026 17:06:20

Signaturmetode

BankID (NO)

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Budsjett	**2026**	**Res. 2025**
Driftsinntekter		
Fellesutgifter (0% økning fra 01.07)	1 764 060	1 683 720
Husleie	151 320	144 000
Utleie boder	25 248	25 248
Leieinntekter uteareal	406 989	358 790
Takreklame	121 670	117 984
Antenneplasser	286 412	252 647
Diverse inntekter	12 000	120 203
Sum inntekter	**2 767 699**	**2 702 592**
Driftskostnader		
Styrehonorar	170 000	155 000
Arbeidsgiveravgift	23 970	21 855
Strøm	75 000	75 101
Fjernvarme	500 000	440 044
Kommunale avgifter / eiendomsskatt	500 000	448 009
Telia bredbånd	161 000	160 162
Renhold	141 000	142 061
Matteleie	35 000	36 112
Diverse kostnader	50 000	51 756
Drift- og vedlikehold	500 000	665 054
Heis	100 000	118 094
Forretningsfører	83 040	83 940
Revisjon	18 000	15 625
Juridisk bistand	50 000	0
Vaktmester	90 000	85 000
Forsikring	240 000	195 925
Bankomkostninger	5 000	7 680
Sum driftskostnader	**2 742 010**	**2 701 418**
Driftsresultat	**25 689**	**1 174**
Finansinntekter/kostnader		
Renteinntekter	4 311	9 486
Renteutgifter	0	0
Sum finansinntekter/kostnader	**4 311**	**9 486**
ÅRSRESULTAT	**30 000**	**10 660**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Ordinært årsmøte i Sameiet Frognerveien 58 ble avholdt onsdag den 18/2-25 kl. 17.00. Møtet ble avholdt via Microsoft Teams.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse og registrering av fullmakter

Til stede:

Navnefortegnelse ble tatt opp. Denne viste at 12 seksjoner deltok eller var representert ved fullmakt på møtet.

Øvrige:

Styreleder Anders Brochmann og Frank Kjærnes fra SK Eiendom AS.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt.

c) Valg av protokollfører og to sameiere til å medundertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt til sekretær. Til å medundertegne protokollen ble Sergio Scapin og Elin Stokke valgt.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Årsoppgjøret for 2025

a) Styrets årsrapport

Anders Brochmann tok en gjennomgang av innholdet i årsrapporten.

VEDTAK: Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

b) Regnskap

Regnskapet ble gjennomgått.

- På grunn av ekstra mye arbeid for styret i perioden er styrehonoraret for inneværende periode hevet til kr. 155.000.

VEDTAK: Regnskapet med økning av styrehonoraret og styrets forslag til disponering av resultatet ble enstemmig vedtatt. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Budsjett 2026

- Fellesutgiftene holdes uendret i 2026.
- Styrehonoraret foreslås hevet til 170.000 for neste periode.

VEDTAK: Styrets forslag til budsjett med økning av styrehonoraret ble enstemmig vedtatt.

4. Valg.

a) Styreleder for 1 år

VEDTAK: Anders Brochmann ble valgt for 1 år.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2ea503b4-7ec9-4f18-b9c1-402f3a4d806a
visma sign
www.vismasign.com

b) 2-4 styremedlemmer for 1 år
VEDTAK: Følgende ble valgt:
Elin Stokke og Nina Namvar

c) Varamedlemmer for 1 år
VEDTAK: Følgende ble valgt:
Sven Samuelsen og Hege Brattlid valgt.

Frank Kjærnes	Elin Stokke	Sergio Scapin
Møteleder (elektronisk signert)	Protokollvitne (elektronisk signert)	Protokollvitne (elektronisk signert)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2ea503b4-7ec9-4f18-b9c1-402f3a4d806a
visma sign
www.vismasign.com

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

This document contains 2 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2ea503b4-7ec9-4f18-b9c1-402f3a4d806a
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET FROGNERVEIEN 58 – VEDTEKTER

Vedtatt på ordinært sameiermøte 28. juni 1999, endret i ekstraordinært sameiermøte 29. oktober 2008, ordinært sameiermøte 18. april 2013, ordinært sameiermøte 3. mars 2015, årsmøtet den 27.03.19 og på årsmøtet 15.02.21.

1. Eiendommen.

Sameiet Frognerveien 58, gnr. 212, bnr. 372 i Oslo er oppdelt i 63 seksjoner, hvorav 56 er boligseksjoner, 4 næringsseksjoner og 3 næringsseksjoner/bodseksjoner. I overensstemmelse med skjøte til respektive seksjonseiere inngår disse i et sameie som er gitt navnet:

SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Sameiet er seksjonseierne av de enkelte seksjoner i Frognerveien 58 i Oslo, basert på brøkdeler som svarer til den enkeltes sameiebrøk.

Sameiet plikter til enhver tid å holde eiendommen Frognerveien 58 fullverdiforsikret. Hvis en seksjonseier er ansvarlig for en skade som dekkes av sameiets forsikring, vil seksjonseieren måtte betale egenandelen hvis forsikringen benyttes. Styret må gi tillatelse til bruk av forsikringen.

Om ikke annet er anført i disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

2. Rett til bruk (Eierseksjonslovens kap. 5).

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie (§ 23)

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet (seksjon) og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Uten styrets samtykke må ingen disponere sameiets fellesanlegg herunder fellesareal på annen måte enn avtalt eller

forutsatt. Bruk av sameiets fellesareal eller uteareal for kommersielle formål betinger at det er inngått en avtale med sameiet om bruken.

Brukerenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet (jf. § 7 første ledd bokstav g). En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

Årsmøtet har fastsatt ordensregler for eiendommen. Ordensreglene er bindende for seksjonseierne og andre som seksjonseier eller leietaker måtte gi adgang til eiendommen.

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

Styret har tillatelse til å kameraovervåke inngang og områder om styret finner det hensiktsmessig.

3. Vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Styret har myndighet og rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføre for vedkommende seksjonseiers regning.

Nedtapning av varmeanlegget krever tillatelse fra styret. Tillatelse gis generelt kun utenom oppvarmingssesongen, hvis det ikke er spesielle forhold som tilsier noe annet.

Eierne av seksjon med terrasser er ansvarlig for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like (Se nærmere i Eierseksjonslovens § 33).

Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter, kan styret gjennomføre og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger i denne forbindelse.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Alle utbedringer- og vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertallsbeslutning i styret.

4. Installasjoner/bygningsmessige endringer m.m.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, samt rehabilitering av bad i bruksenheten over.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Bygningsmessige ombygninger av seksjoner krever styrets forutgående samtykke. Utvendig tilbygg eller inngrep i fasadene, kan ikke foretas med mindre styret og årsmøtet har vedtatt det, samt at godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.
k) radiatorene og siderørene frem til radiatorene
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt

i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Rettslig rådighet (Eierseksjonslovens § 24).

Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen med de begrensninger som følger av vedtekter og ordensregler. Seksjonseier er direkte ansvarlig for egen leieboer eller personer leieboer har gitt adgang til eiendommen, jfr. Pkt. 7 og 8 nedenfor.

Ved enhver innflytting i gården er eier av den seksjonen det flyttes inn i forpliktet til å meddele sameiets forretningsfører den innflyttedes fulle navn, telefonnummer og epostadresse. Tilsvarende opplysninger meldes ved enhver eiendomsovergang til forretningsfører.

6. Fordeling av felleskostnader og – inntekter (Eierseksjonslovens § 29).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale a-konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt en slik avsetning.

6. 1. Heftelsesform (Eierseksjonslovens § 30).

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser (Eierseksjonslovens § 31).

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i henhold til Eierseksjonslovens § 31.

8. Pålegg om salg (Eierseksjonslovens § 38).

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Krav om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. 9. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Unnlatelse av tilgang til bruksenheten ansees som vesentlig mislighold. Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle leietakere og deres eventuelle mislighold av sameiets vedtekter, ordensregler og alminnelig lovgivning.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer.

Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 11-7, 1. ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

9. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) (Eierseksjonslovens § 39).

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg . Begjæringen settes frem for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13 – 16 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart

grunnløse, skal begjæring om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

10. Vedtekter (Eierseksjonslovens § 27).

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan vedtak om endringer bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

11. Årsmøtes myndighet/flertallskrav (Eierseksjonslovens §§ 40 og 49).

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Med unntak som følger av eierseksjonsloven eller disse vedtekter fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om:

a. **ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.**
b. **omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.**
c. **salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.**
d. **andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.**
e. **samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.**
f. **samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.**
g. **tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.**
h. **endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.**

12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

12. 1 Styrets beslutningsmyndighet (Eierseksjonslovens (§ 58)

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

13. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern (Eierseksjonslovens § 58)

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

14. Årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

15.1. Ordinært årsmøte

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

15.2. Ekstraordinært årsmøte

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

16. Innkalling til årsmøtet (Eierseksjonslovens § 43.)

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel må være minst tre dager.

Innkalling skjer skriftlig Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallelsen dersom styret har mottatt krav før fristen etter forrige punkt.

17. Om hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle (Eierseksjonslovens § 44).

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet.

- **a. behandle styrets årsberetning**
- **b. behandle og eventuelt godkjenne styrets resultat- og balanseregnskap med noter for foregående kalenderår**
- **c. behandle revisjonsberetning**
- **d. velge styremedlemmer**
- **e. fastsette godtgjørelse til styre og revisor**
- **f. behandle budsjett og underliggende vedlikeholdsplan.**

Årsberetning, regnskap og revisors beretning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøte.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er nevnt i innkallingen til møtet, og eventuelt i saker anført under bokstav a. til d. i annet ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

18. Møteledelse/protokoll (Eierseksjonslovens § 53).

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som velges av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

19. Årsmøtets vedtak (Eierseksjonslovens § 52).

På årsmøtet gir hver seksjon en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter lovens §§ 38 og 39.

20. Styre (Eierseksjonslovens § 54).

Sameiets styre består av 3 – 5 medlemmer med 2 varamedlemmer, som velges av årsmøtet for ett år av gangen.

Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

Sameiet tegner ansvarsforsikring for styrets medlemmer.

20. Styremøter. Styrets oppgaver. Forretningsfører. Ugildhet. (Eierseksjonslovens § 56).

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret har oppgaver og skal arbeide etter regler anført i eierseksjonslovens §§§§§ 56, 57, 58. 59. 60.

Sameiet skal ha en forretningsfører, og det hører inn under styret å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer etter reglene i eierseksjonslovens § 61.

Sameiet skal ha skriftlig avtale med forretningsfører. Forretningsfører skal føre regnskap, utarbeide forslag til budsjett, betale regninger etter styrets anvisning, innkalle akontobeløp fra seksjonseierne, inndrive leie fra sameiets leietakere og i det hele forestå alle praktiske og administrative oppgaver etter styrets nærmere anvisning og særskilt avtale.

21. Representasjon (Eierseksjonslovens § 60)

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

22. Regnskap (Eierseksjonslovens § 64).

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap og årsoppgjør skal settes opp i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov av 17. juli 1998 nr. 56 om regnskapsplikt m.m. med senere endringer og forskrifter.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

23. Revisjon (Eierseksjonslovens § 65).

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte revisorer eller registrerte revisorer som velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Sameiet skal ha skriftlig avtale med revisor.

Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

25. Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Oslo, 15. februar 2021

ORDENSREGLER FOR SAMEIET FROGNERVEIEN 58

Formål

1. Formålet med disse regler er at Frognerveien 58 skal være et hyggelig sted å bo og at alle tar hensyn til hverandre og eiendommen, og bidrar til trivsel og trygghet.

Omfang

2. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, eventuelle leietagere og andre som sameier eller leietager måtte gi adgang til eiendommen.

Aktsomhet

3. Sameiets eiendom og utstyr skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Hvis skade eller søl oppstår, plikter skadevolderen å få utbedret forholdet.

Dører til fellesarealer

4. Alle dører til fellesarealer skal til enhver tid være låst. Unntatt er branndørene i 2. til 9. etasje til hovedtrapp og til baktrapp. Disse branndørene skal alltid være ulåst for å sikre evakuering ved brann. Beboerne må være spesielt oppmerksomme på at hovedinngangsdøren går i lås ved hver passering.

Nøkler til fellesarealer

5. Ekstra nøkler kan bestilles av sameier hos forretningsfører i h.h.t instruks på oppslagstavlen. Nøkler til fellesarealer som er mistet skal meldes til forretningsfører.

Støy

6. Radio, TV og musikkanlegg må brukes med omtanke og moderat lydnivå i hverdagen. Det skal være nattero mellom kl. 2300 og 0700. Det må i denne tiden ikke forårsakes støy som kan virke sjenerende på naboene. Skal det holdes selskap ved spesielle anledninger utover klokken 23, skal det varsles på forhånd ved at det henges opp en beskjed på oppslagstavlen i første etasje (ved heisen). Varselet skal inneholde kontaktinformasjon. Slikt varsel fritar dog ikke fra å vise hensyn. Støyende arbeider bør i størst mulig grad utføres i vanlig arbeidstid

Bruk av fellesarealene

7. Sameiets fellesarealer og bakgården skal generelt holdes ryddige. Det er ikke tillatt med dørmatter i gangene eller å oppbevare sko, søppel eller annet midlertidig i gangene. Hensatt løsgods vil bli fjernet for sameiers regning.

Hensetting av sykler, barnevogner og sportsutstyr

8. Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke oppbevares i oppgangene.
   Det er en sykkelbod i kjeller hvor sykler med oblat kan plasseres. Oblat gjelder for et kalenderår og fås ved henvendelse til vaktmester. Sykler skal kun tas inn via portrommet med søppelkassene videre til sykkelrommet eller sykkelstativet i bakgården. Barnevogn i daglig bruk kan ved forespørsel til vaktmester anvises plass i fellesarealer hvis slik plass er tilgjengelig. Ellers henvises hver enkelt til boden som er tildelt den enkelte leilighet.

Fellesvaskeriet

9. Fellesvaskeriet skal til en hver tid holdes ryddig og i orden. Maskinene skal behandles med forsiktighet. Vasketid skal reserveres ved merking av vasketid på

reserveringstavlen og regler for reservering skal overholdes og andres vasketid respekteres. Tøy skal fjernes når det er tørt.

Postkasser

10. Navneskilt til postkasse skal bestilles i h.h.t. instruks på oppslagstavlen og senest være på plass innen en måned etter innflytting. Hvis ikke vil skilt bestilles på vegne av sameier/beboer og kostnaden belastes den aktuelle sameier.

Bodene

11. Boder holdes låst til en hver tid. Det må vises forsiktighet ved oppbevaring av organisk materiell i boder på grunn av fare for lukt og skadedyr.

Søppelrommet

12. Renovasjonsetatens regler for husholdningsavfall og kildesortering skal følges. Søppelposer må lukkes forsvarlig og søl i søppelrommet unngås.

Varsling av innbrudd og skadeverk

13. Innbrudd i fellesarealene (for eksempel boder) og skadeverk varsles til vaktmester.

Dyrehold

14. Dyrehold må ikke være til utilbørlig ulempe eller sjenanse for andre i sameiet.

Ventilasjon

15. Det er ikke tillatt å koble elektrisk avtrekksvifte til felles ventilasjonssjakt. Alle leiligheter som har koblet avtrekksvifte til felles ventilasjonssjakt må fjerne disse.

Røyking

16. Det er ikke tillatt å røykeforbud på fellesarealer, området foran gården og bakhagen. I nye husleiekontrakter oppfordres utleier om at det skrives at røyking ikke er tillatt hverken innendørs eller på fellesområder.

Klager og interessekonflikter

17. Klager eller interessekonflikter vedrørende orden og oppførsel bør i første rekke løses av de berørte sameierne/beboerne idet den aktuelle sak oppstår. Fører ikke dette fram, skal forretningsfører kontaktes skriftlig av berørt(e) sameier(e).

Det minnes om at brudd på ordensregler kan være grunnlag for tvangssalg av sameiers leilighet med hjemmel i sameiets vedtekter.

Sist revidert i ordinært årsmøte i 2021

Navn: Ida Wendel Tømta
Firma: BVB Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Ullevål

Oslo, 03.06.2026

Salg av seksjon 47 i Sameiet Frognerveien 58 – Bonar AS (23-0127/26)

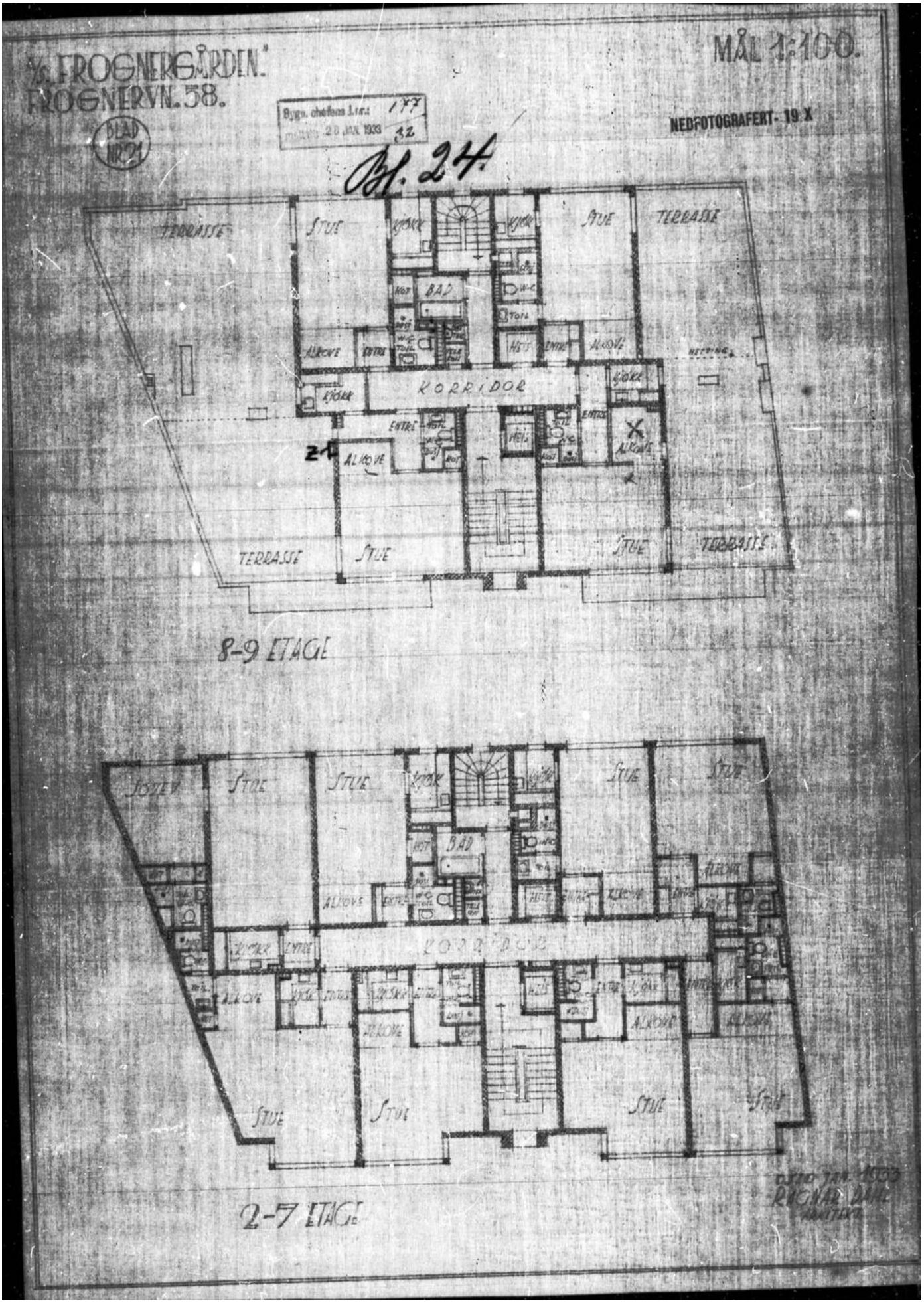
Vi viser til bestilling av i dag og oversender:

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

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 3.251 pr. mnd.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2025: kr. 14.300.
- Seksjonens andel gjelde pr. 31.12.2025: kr. 0, sameiet har ikke lån.
- Sameiet er forsikret i Gjensidige polise nr. 50570894.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva.
- Styreleder er Anders Brochmann, tlf 932 87 329, e-post: anders@dyrebar.no.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS


"S. FROGNERGÅRDEN"
FROGNERVN. 58.
MÅL 1:100.
BLAD NR. 24
Bygn. chefens kont. 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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209839
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 6. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	12.06.2026
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: 209839

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

ANMELDELSE. V.D. No. 1343/38

Tegning

BYGNINGSCHEFEN OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Stokeranlegg

på matr.nr. 58 Frognerveien

Innlevert 6.august 1938 Attestert 23/12-38

N 3021/38 OSLO BRANDVESEN

Oversendes hr. Brannchefen.

Oslo, den 8-8-1938. B. Skillmark

K.L.

3021/38. Frognerveien 58.

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Kjelens heteflate er 30 m². Pipens tversnitt er ~~1½~~ ~~X 1½~~ 1½sten X 1½ sten og dens höide er 30,5 m.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at pipen ikke optar avtrekk fra andre ildsteder.

Treinnredning i fyrhus må fjernes.

Oslo brandvesen den 17.august 1938.

Chefens kontor 19 AUG. 1938 J. Hagen K.S.N.

Ad: 58 Frognerveien.

J.nr. 1343/1938. CB.

V. d. til innstilling.

Oslo den 20. august 1938. B. Skillmark

Innstilles til godkjennelse på den av brandvesen nevnte betingelse. 22/8-38

Kgs. M. 2c VIII-37. 4000

HEEDE & OTTERSTAD
INGENIØRER

TELEGRAMADRESSE: PROSPERITY
ALL CODES

SPESIALMASKINER
AUTOMATISKE KULL STOKERE
VASKERI OG RENSERANLEGG
KJEMIKALIER

V/R

OSLO, den 3. aug. 1938
NORWAY
KLINGENBERGGT. 5
CENTRALBORD 17243

BYGN. 1848/38
OSLO

Oslo Kommune,
Bygningsvesenet,
Akersgt. 55,
Oslo.

Herr Bygningssjefen. Ang. Stokeranlegg i Frognervn. 53

I anledning av at der på ovennevnte bygg skal foretas ombygning avkjeler med installasjon av automatisk kullstokeranlegg, tillater vi oss herved ærbødigst å søke omm approbasjon for anlegget.

De nuværende 2 stk. Hegafors støpejernskjeler på 17½ m^2 heteflate hver skal ombyttes med en 30 m^2 Heede - AMA smijernskjele, som har en varmeydelse av 300.000 kal. pr. time.

Det automatiske kullstokeranlegg er vår Combustioneer nr. 15. som har en maks. matningskapasitet av ca. 70 kg. kull pr. time.

Friskluftstilførsel skjer gjennem 8 stk. vinduer med dimensjoner 50 x 60 cm. i lyset.

Avtrekkspipens dimensjon er opgitt oss å være 1½ sten x 1½ sten, og vangetykkelsen er ½ sten.

Vi er takknemlig for et hurtig, imøtekommende svar og tegner

For Frognervn. 58.
Eiendomskompaniet A/S
HELGE SCHJÆRVE
D. L. SAKFØRER
OSLO
Karl Olaus
mnnd.

Ærbødigst
Heede & Otterstad.
C. Heede
C. Heede.

Vedlagt følger tegning i 2 eksemplarer.

Pipehøiden er iflg. telefon fra arkitekten 30,50 m.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Sameiet Frognerveien 58
v/Nielsen
Postboks 1314 Vika
0112 OSLO

Dato: 06 MAI 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9404138-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif Oskar Solheim	Arkivkode:

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 58 0	Eiendom:	212/372//1
Tiltakshaver:	Sameiet Frognerveien 58 v/Niel	Adresse:	Postboks 1314 Vika, 0112 Oslo
Søker:	Lindvik, Bernhard	Adresse:	Vallerkroken 8, 1346 Gjettum
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging/ny personheis/utv. maskinrom/nytt telehus på tak

FERDIGATTEST

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

Saksnr. 9404138 erstatter tidligere mappenr. 940076417.

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 ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon 22 66 22 66 Bankgiro 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro 0800 10 41300
Seksjon Byggekontroll 0560 OSLO Telefaks 22 66 25 65 Org.nr 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Bertinus Ødegaard
Kolleveien 30 B

1344 HASLUM

Dato: 06 MAI 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9404138-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 58 0	Eiendom:	212/372//1
Tiltakshaver:	Sameiet Frognerveien 58 v/Niel	Adresse:	Postboks 1314 Vika, 0112 Oslo
Søker:	Lindvik, Bernhard	Adresse:	Vallerkroken 8, 1346 Gjettum
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging/ny personheis/utv. maskinrom/nytt telehus på tak

FERDIGATTEST

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

Søksnr. 9404138 erstatter tidligere mappenr. 940076417.

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 ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Sameiet Frognerveien 58
v/Nielsen
Postboks 1314 Vika
0112 OSLO

Dato: 06 MAI 1998

Deres ref: | Vår ref / saksnr.: 9404138-13 Oppgis alltid ved henvendelse | 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 telefon 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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato:

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

Besøksadresse:
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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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:
BOLIGBYGG OSLO KF, Postboks 493 Sentrum, 0105 OSLO

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208531
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	05.05.2026
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: 208531

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO
ark@ramsfjell.no

Dato: 26 APR. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200008739-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Frank Arvid Hofsøy | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 58	Eiendom:	212/372/0/0
Tiltakshaver:	Bodd Invest AS, v/ Martin Bodd	Adresse:	Stranden 3, 0250 OSLO
Søker:	Arkitekt MNAL - Eivind Eriksen	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

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 områdeutvikling - Områdeplaner 1, Åpen by

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Frank Arvid Hofsøy
saksbehandler

Kopi til:
Bodd Invest AS, v/ Martin Bodd, Stranden 3, 0250 OSLO
Eivind Eriksen as, ark. mnal., Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
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

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

Grunnsiden
6 Tegninger

BYGNINGSSJEFEN
Bj. No. 177
1932
OSLO

1

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus
paa Matr.-No. 58 Fagerheim
Indlevert 30 januar 1932 Attestert 30/0 32
Duplikat annet 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

Mottat fr. m. 2/2
FEB 1932

152

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

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

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.

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

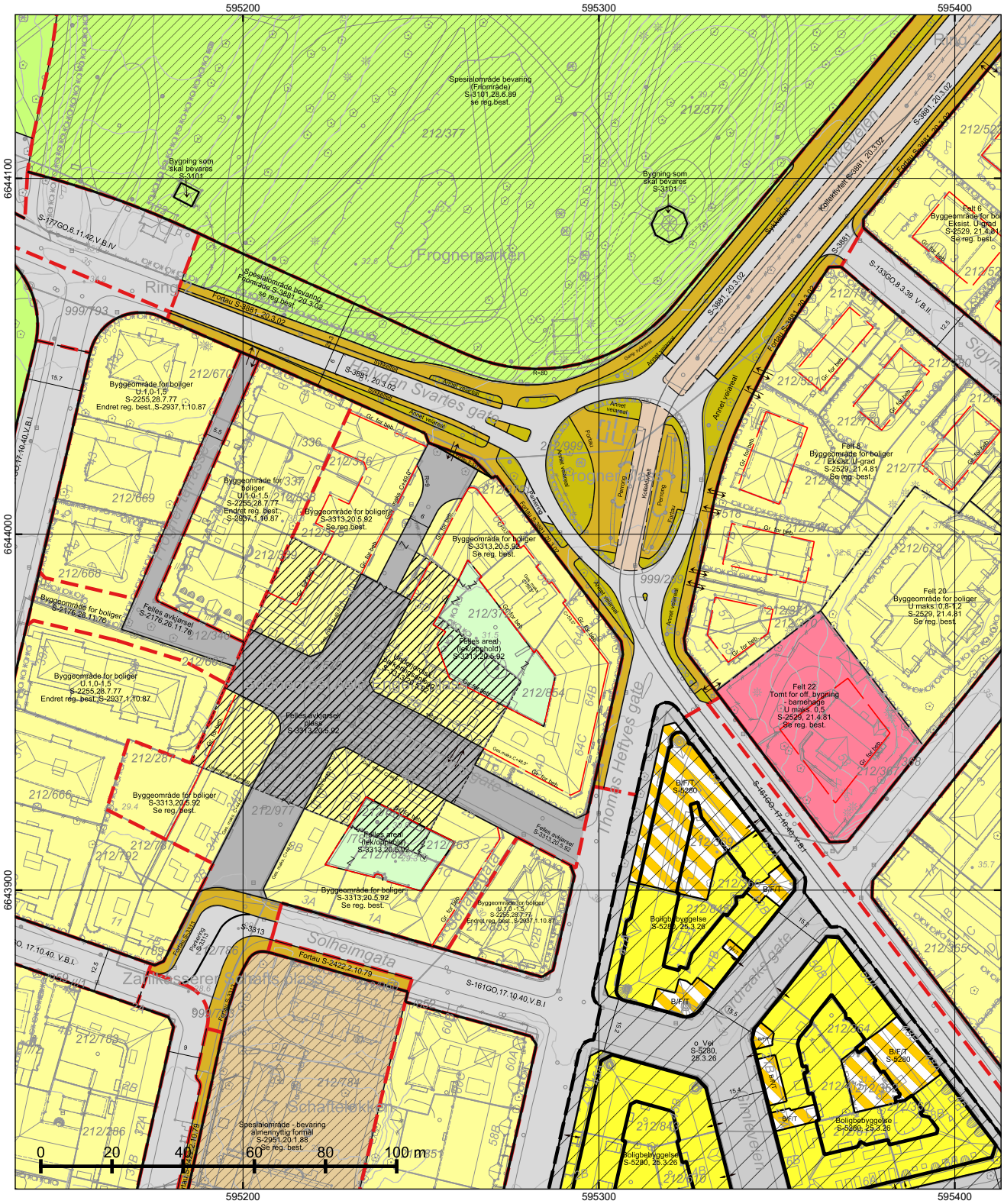
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
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: 158940/ 86534231
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

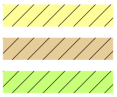
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles leikeareal
76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering



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



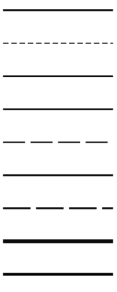
660 - Spesialområde bevaring bolig
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
667 - Spesialområde bevaring friområde

RbBevaringGrense



RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense



70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

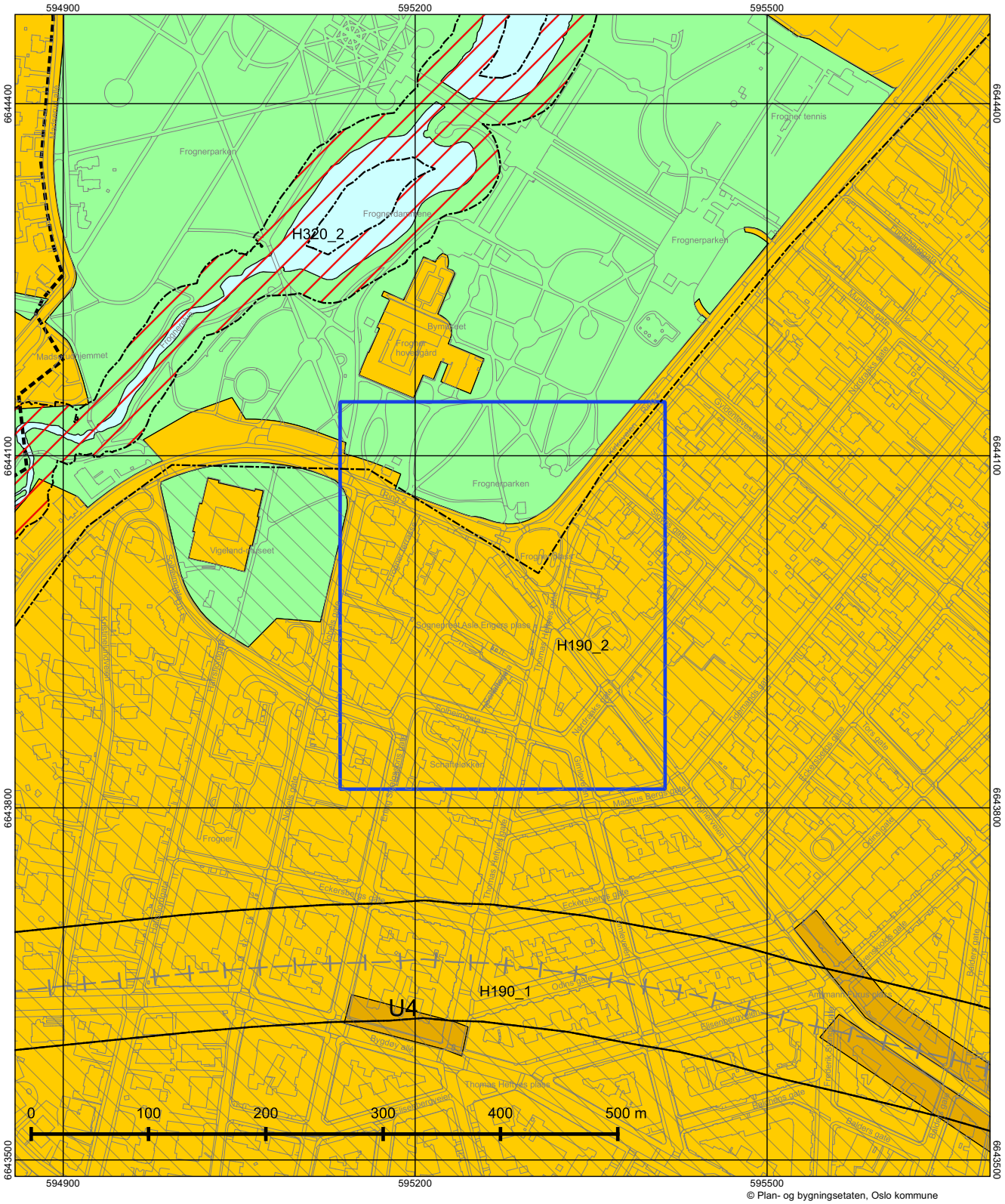
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)



Feltinndeling
Grense for bebyggelse
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring
Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158940/86534231
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534231
Deres ref: 9258977

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 372.

Vi viser til bestilling av 03.06.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 372.

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

811 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

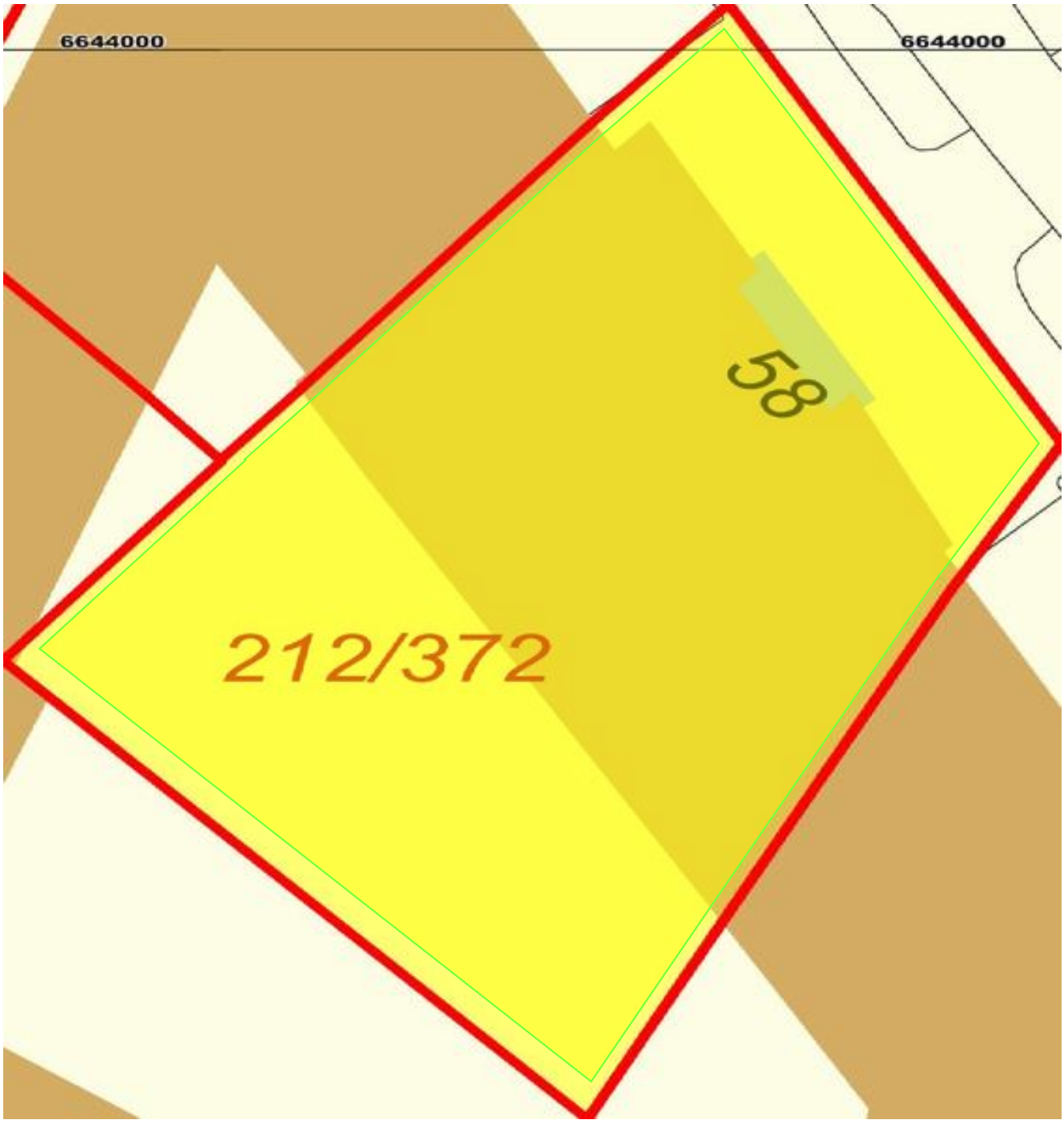
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

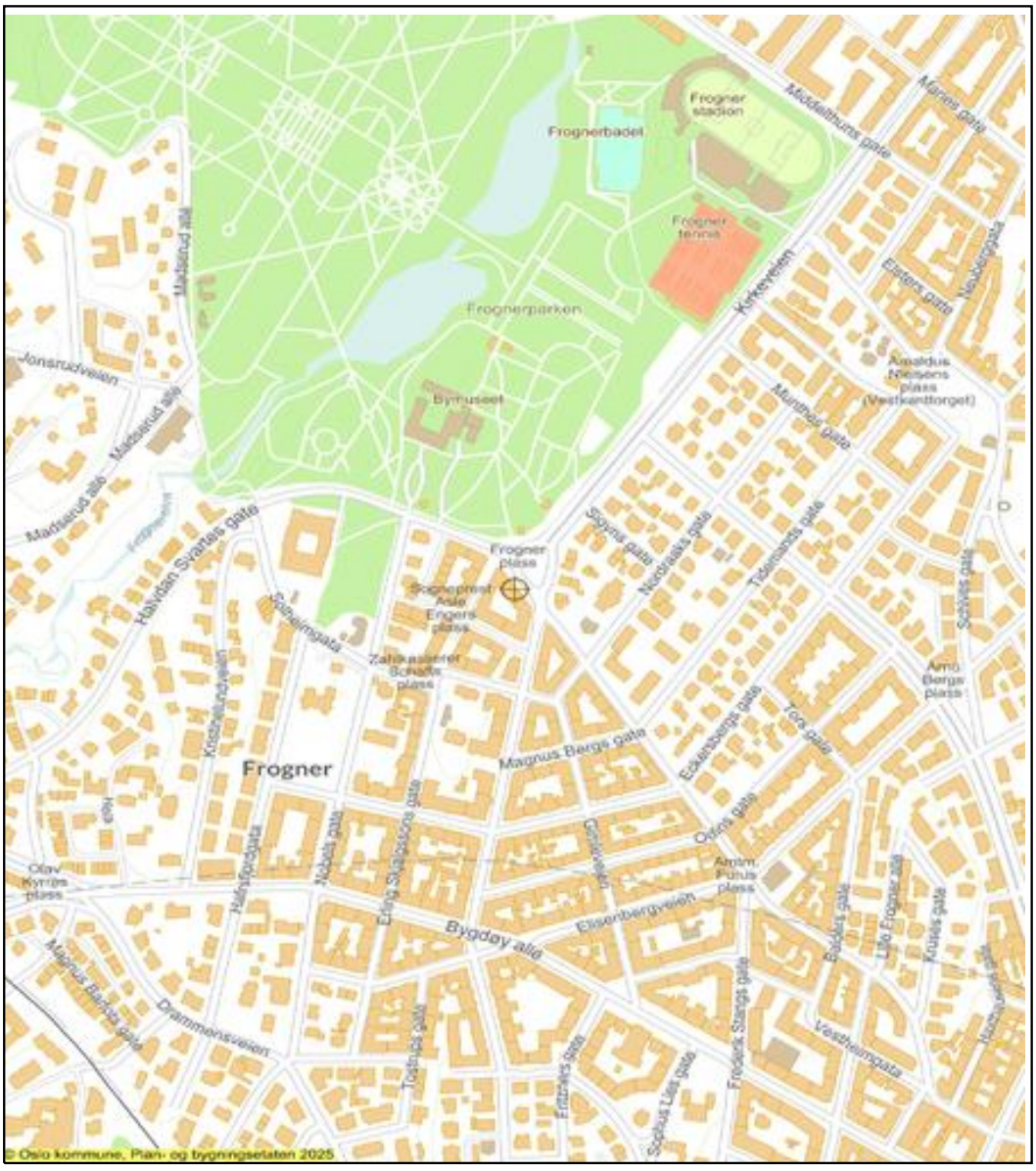
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Oversiktskart

Adr.:	Frognerveien 58	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	212 / 372	**Skolekrets (2020/2021):**	Skøyen


Frogner stadion
Frognerbadet
Frogner tennis
Frognerparken
Bymuseet
Middelthuns gate
Munthes gate
Kirkeveien
Elsters gate
Jonsrudveien
Madserud alle
Madserud allé
Halvdan Svartes gate
Frogner plass
Skolepriest Aske Engers plass
Zahl'ske Skoles plass
Frogner
Magnus Bergs gate
Bygdøy allé
Elisenbergveien
Drammensveien
Frederik Stangs gate
Vestheimgata
Arnold Nielsens plass (Westkanttorget)
Arnt Bergs plass
Arntzen Furus plass
Olav Kyrres plass
Sofienbergparken
Sofienbergplass
Sofienbergplassen
Sofienbergplassen
Sofienbergplassen



Frognerveien 58 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.06.2026

Akt: V 3357/1955
22/4

Erklæring.

I anledning av at Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef den 10.februar 1955

~~innvilget unntak fra~~

i henhold til bygningslovens § 8.

for Takreklame

på matr. nr. Frognerveien 58.

på g.nr. ..... b.nr. .....

V.D. (Bygn.kontrollens j.nr. 5110/54) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 23 mars 1955

Norsk Auto a/s
Henry Hansen
(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

Eiendomskompaniet A/S
Vilhelm Borchsenius
H. R. ADVOKAT VILHELM BORCHSENIUS

F.att. av 22/4-1955 hvoretter Eiendomskompaniet A/S, reg. 30/4-37, bl.a. tegnes av Vilhelm Borchenius og Henry Hansen i forening

Skj. B 16 a. 11-53. 1000. R. A.

– 1 –

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 ikrafttredelse (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

Rett 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

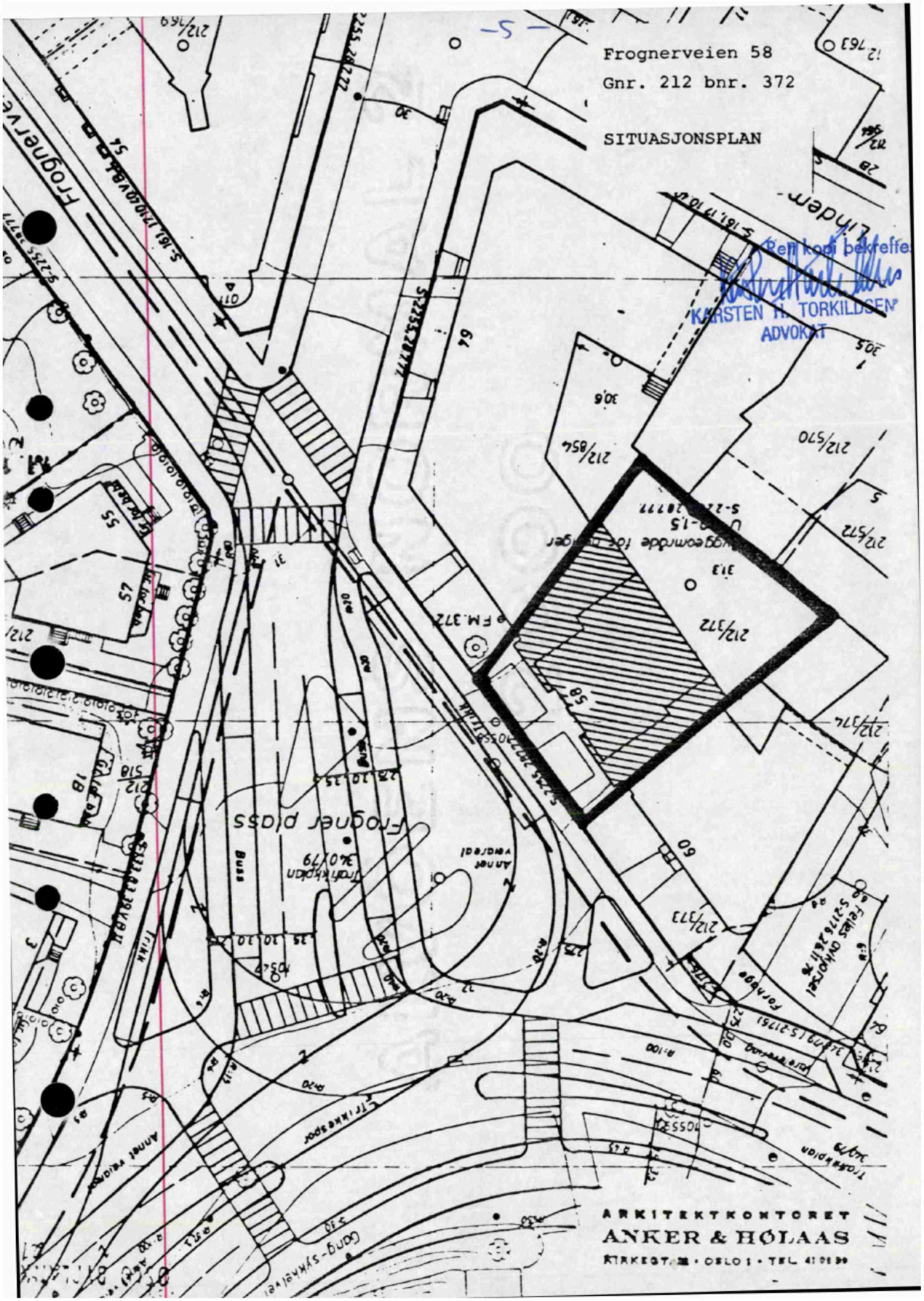
Espen Aarum

Einar Blanck

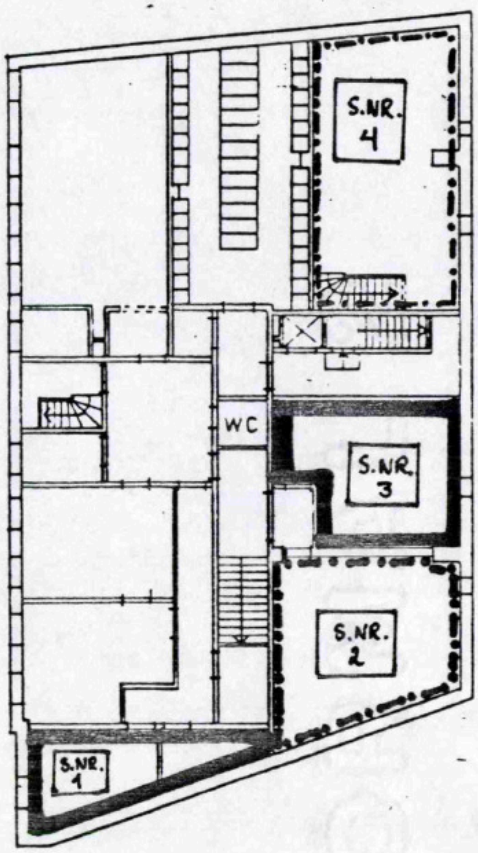
Rett kopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT

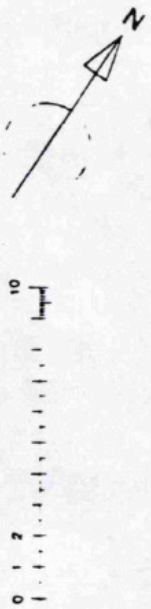
Dokumentet returneres til:

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

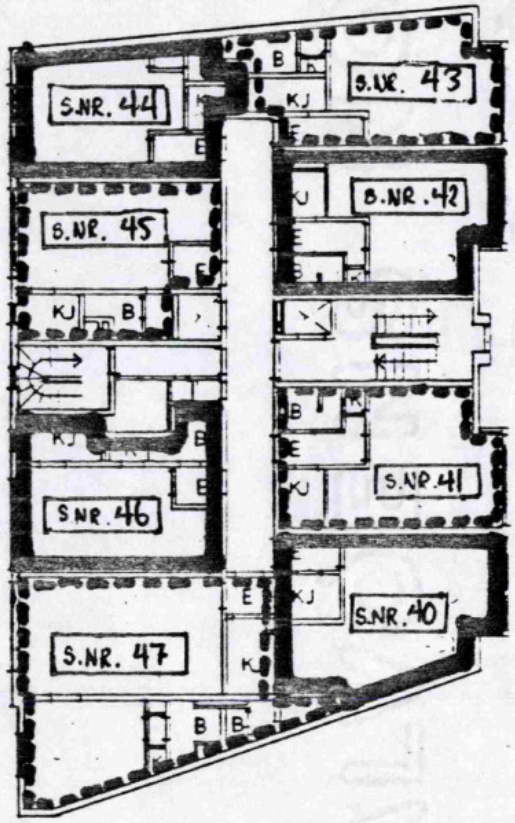
FROGNERVEIEN 58

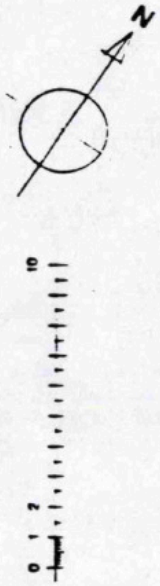
KJELLER

Ref. kopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT

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

-5-





GNR. 212 BNR. 372
FROGNERVEIEN 5B

6. ETASJE

Ren kopi bekreftes
KARSTEN H. TORKILDSEN
ADVOKAT

ARKITEKTKONTORET
ANKER & HØLAAS
[illegible]

- 26 -

DAGBOKFØRT

27.AUG.85 051894

BYSKRIVEREN I OSLO

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

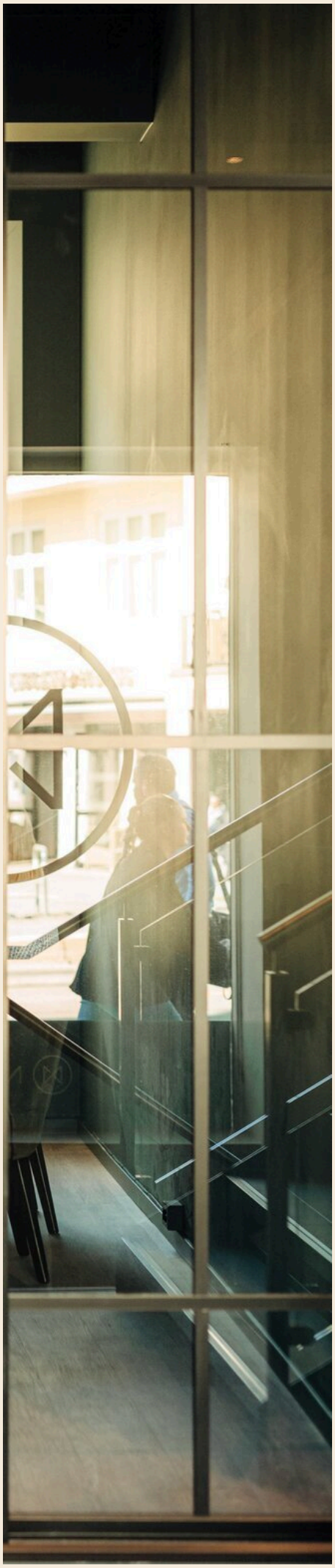
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: 23-0127/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frognerveien 58 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 372, snr 47 (ideell andel 1/1) 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Bendik Hall Blumenthal

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
b.blumenthal@nordvikbolig.no
977 66 133