NORDVIK

Frognerveien 12A

1 soverom | 40 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Frognerveien 12A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Vedlegg
63	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og klassisk 2-roms med balkong, stukkatur, rosett og god takhøyde (3,1 meter). Svært sentral beliggenhet

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**138 880,-**
Totalpris	**5 672 056,-**
Fellesgjeld	**33 176,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 549,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1904**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

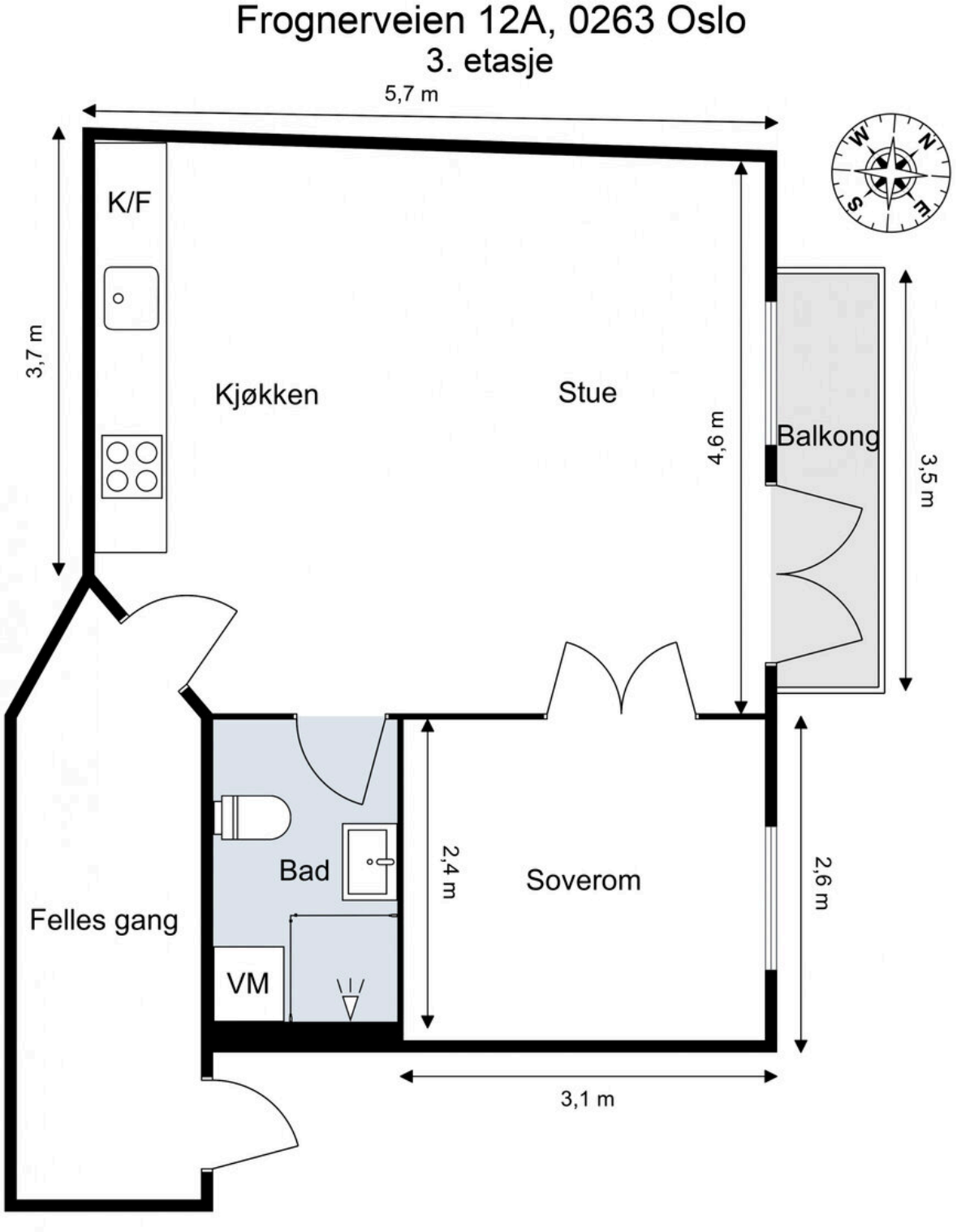
Velkommen til en gjennomført og tiltalende 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Frogner. Leiligheten kjennetegnes av klassiske kvaliteter som generøs takhøyde på ca. 3,1 meter, store vindusflater og vakre, originale detaljer som stukkatur og rosetter. Planløsningen er effektiv og boligen har utgang til en hyggelig balkong. Videre kan det nevnes et stilrent kjøkken fra 2014 samt flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin.

Fremtredende kvaliteter:

- Nordøstvendt balkong
- Godt med lagringsplass i leiligheten
- Disponerer to boder med god plass
- Generøs takhøyde (3,1 meter)
- Klassisk, original stukkatur og rosetter
- Meget sentral beliggenhet
- Grønne fellesområder med gode solforhold

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme








ELEVATE
Dogwin


























Miele









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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0347/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frognerveien 12A, 0263 OSLO
Gnr 211, bnr 94, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Eirik Horpestad

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 651 580,- (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
1904

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen inneholder: Stue, kjøkken, bad og soverom.

Felles entré/gang med nabo.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 loftsbod med gulvflate på ca. 2,49 kvm.
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue:
Romslig stue med store, klassiske vinduer og en takhøyde på ca. 3,1 meter som gir en luftig og god romfølelse. Rikelig med naturlig lys og koselig utsikt. Plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og spisebord for hyggelige sammenkomster. Klassiske detaljer som rosett og stukkatur i himlingen, samt flotte fløydører mellom stue og soverom som gir et elegant preg.

Balkong:
Direkte utgang fra stuen til en hyggelig nordøstvendt

balkong på 3 kvm mot Frognerveien. Balkongen har plass til et kafébord og planter. Balkongen fungerer utmerket som en forlengelse av boligen i sommerhalvåret. Gulvet har sluk, og rekkverket er i stålkonstruksjon med håndløper i tre.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en sosial og åpen planløsning. Moderne Kvik-innredning fra 2014 med lyse, glatte fronter, godt med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Glassplate på veggen over benkeplaten og kullfilterventilator over kokeplass.

Soverom:
Stort og luftig soverom med gode vindusflater som sikrer rikelig med naturlig lys. Plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, samt romslige garderobeskap.

Bad:
Flislagt bad med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvedører. Opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon. Elektrisk gulvvarme, fliser på vegg og malte himlingsplater gir en helhetlig og stilren finish.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Leiligheten:
2026:
-Overflate maling av lister og dører
2018:
- Ny servant og dusjbatteri på bad
2013 / 2014:
- Nytt gulv/parkett
- Nytt kjøkken
- Helsparklett og malt alle overflater som før var glassfiberstrie
- Pusset og malt dører
- Ny garderobeløsning på soverom
- Nye lister på soverom og kjøkken/stue

Gården:
2015:
- Reparasjon av tak
2018:
- Rehabilitering av fasade og balkonger mot Frognerveien
2019:
- Rehabilitering av fasade mot bakgård, portrommet og trappeløp, reparasjon av kjellergulv i bod oppgave A
2016/2023:
- Balkongbygg, balkonger mot bakgården

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Konnerud rør, byttet toalett, i 2013/2014. 2. RØRLEGGERMESTER HARALD LARSEN AS, montert servantskap, skiftet dusjbatteti., i 2018 Tidligere kjent historikk: 3. Våt tek og M-tek, reparasjon på varmekabler, inkl lagt nytt gulv og fliser på vegg (inkl membran) i våtsone, 2008.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våt tek, membranplater og smøremembran i dusj-sonen, 2008.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Badet ble bygget opp før min (selgers) tid.

- 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?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av tak, dette ble gjort av sameiet. Vet ikke av hvem. Rundt 2015. Westergren Fasade, rehabilitering av fasade og balkonger mot Frognerveien, 2018 Westergren Fasade, rehabilitering av fasade mot bakgård, portrommet og trappeløp, reparasjon av kjellergulv i bod, 2019 Balkongbygg, balkonger mot bakgården, 2016 /2023.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 1. Obligatorisk bytte av smart strømmålere (AMS), utført av strømleverandør. 2. Installasjon av dimmer og ny sikring til bad, elektrisk

oppsett av kjøkken, og nye stikkontakter på ulike rom. Ble utført av elektriker Jon Erik Rusten, dog fikk jeg aldri samsvarserklæring for jobben som ble utført i 2013/2014.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Konnerud rør, tilpasset vann og avløp til nytt kjøkken, i 2013/2014.

- 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.?
Svar: Ja.
- Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Tidligere «stor leilighet» ble seksjonert opp i min (seksjon12) og naboleiligheten (seksjon13). Dette skjedde før min tid, så har ikke historikk over dette.

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Felles med sameiet, kommunalt.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytt gulv/parkett, nytt kjøkken (elektrisk og vann gjort av faglært, se over), helsparklett og malt alle overflater som før var glassfiberstrie, pusset og malt dører, ny garderobeløsning på soverom, nye lister på soverom og kjøkken /stue. Arbeid i 2013/2014. Overflate maling av lister og dører i 2026.

- 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)
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Har hatt kloak/tilbakeslag i fellesareal i kjeller, men ukjent årsak. Ikke regelmessig slik jeg vet. Ble fikset uten store skader på fellesareal.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja. Beskriv: Dette gjelder ikke min seksjon, men det er identifisert en liten sprekk på fasade mot frognerveien i 1.etg som har gitt en lekkasje inn på gjeldende nærings seksjon. Sprekken skal undersøkes og rehabiliteres når temperaturene faller, og det er mulig å rehabilitere skaden med rett kvalitet.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja. Beskriv: Dette gjelder ikke min seksjon, men det er identifisert en liten sprekk på fasade mot frognerveien i 1.etg som gir liten lekkasje inn på gjeldende nærings seksjon. Sprekken skal undersøkes og rehabiliteres når temperaturene faller, og det er mulig å rehabilitere skaden med rett kvalitet.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
SVar: Nei. Eventuell kommentar: Har hatt kloak/tilbakeslag i fellesareal i kjeller. Ble fikset uten skader.

- 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.
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Ikke i gjeldende seksjon. Info: Sameiet har avtale med Pelias Norsk Skadedyrontroll for regelmessig oppfølging og evt. håndtering i fellesareal. Ingen observasjon av skadedyr i kjeller under siste service (11.09.2025).

- Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar: Ja. Beskriv: 1. Det er pågående samtaler/avklaringer med eieren av en næringsseksjon knyttet til å ha stående varmtvannsbereder på fellesareal i kjeller. Styret jobber med å formalisere de faktiske forholdene i en avtale. Saken har ingen direkte betydning for boligen. 2. Styret har over tid jobbet med en sak knyttet til næringsseksjonenes plassering og bruk av varmepumper på fellesareal i bakgården. Saken har ingen direkte betydning for boligen. Sameiet avventer bistand fra Oslo Kommune.

Bygningssakkyndig
Ole-Christian Eng

Byggemåte
Utvendig:
Bygård bygget i 1904. Bygningen antas fundamentert med naturstein til stedlige masser.
Grunnmur antas å være av naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag.
Yttervegger antas oppført i murverk, utvendig med pusset fasade, ornamenter, trekninger og konsoller.
Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med plater e.l (ikke besiktiget av takstmann).

Nordøstvendt balkong på ca. 3 m². Sluk i balkonggulvet. Rekkverk i stålkonstruksjoner med håndløper av tre.

Innvendig:
Himlinger med malte plater, rosett og stukkatur i stue/kjøkken og soverom. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett.
Takhøyden i stuen ble målt til: 3,10 m

Tilstandsgrader:
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig / Vinduer:
Avvik: Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste

forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig / Balkongdør:
Avvik: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tekniske installasjoner / Vannledninger:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner / Avløpsrør:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Tekniske installasjoner / Varmtvannstank:
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det bør etableres en avrenningsmulighet eller montering av waterguard e.l.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Våtrom / Overflater og vegger:
Avvik: Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.
Tiltak: Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

- Våtrom / Overflater gulv:
Avvik: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

- Våtrom / Sluk, membran og tettsjikt:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Som et risikoreduserende tiltak bør det vurderes å benytte dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning på vegger og gulv. Tiltaket er ikke et krav, men kan redusere risiko for fuktbelastning i eldre våtrom.

- Våtrom / Ventilasjon:
Avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget
Tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget

- Kjøkken / Overflater og innredning:
Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

- Kjøkken / Avtrekk:
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.
Tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom / Tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er

koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger ikke handelen:
- TV og musikk-anlegg (2 høytalere er montert over dør inn til soverom) følger ikke med.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Snitt siste 5 år: 4116 kWh.
2021 – 4537 kWh
2022 – 3380 kwh
2023 – 3608 kWh
2024 – 4412 kWh
2025 – 4646kWh

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 549,- pr. mnd.
Inkluderer: Vaktemenstertjenester/vask av fellesareal, TV/Internett (Telia), Kommunale avgifter, forretningsfører, revisor, sameiets forsikringer, drift av sameiet mm.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Renovasjon 298,00
Felleskostnader 2 549,00
TV/brebånd 702,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som betales inn i fellesutgifter til sameiet, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring varmtvann, fyring m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 500 575,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 002 298,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett via Telia.
Internetthastighet: Kollektivt HFC 30.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Frognerveien 12, orgnr. 990737738

Om sameiet
Sameiet består av 24 seksjoner på gnr. 211 bnr. 94. Sameiet Frognerveien 12 er registrert med organisasjonsnummer 990737738, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Sameiet har inngått et samarbeid med "1 hjelpende hånd" for vaktmester- og renholdstjenester, med forbedret kvalitet som resultat.

Styret arbeidet med fjerning av ulovlig installerte varmepumper i bakgården. Saken er meldt til Plan- og bygningsetaten (PBE), og det er opprettet en ulovlighetssak. Styret har også involvert advokat for å sikre riktig håndtering. Sameiet purret oppdatering på saken 05.02.2025, men det er foreløpig ikke gitt svar fra Plan- og bygg.

Sameiets fasade ble sist rehabilitert i 2017.

Saker på årsmøte 2025

Sak 7 – Varmtvannsberedere i fellesarealer

Styret har i løpet av det siste halvåret avdekket totalt fire varmtvannsberedere plassert i sameiets fellesarealer i kjelleren under oppgang A, alle tilknyttet næringsseksjonene 1, 2 og 24. Den første berederen, som det oppsto lekkasje fra i januar 2024, var koblet til sameiets strøm uten dokumentert godkjenning. De tre øvrige er koblet til næringsseksjonens egen strøm, men står fortsatt i fellesarealene.

Styret har bedt næringsseksjonseier om å finne alternative løsninger utenfor fellesarealene, da eksklusiv bruk krever godkjenning fra sameiermøtet med kvalifisert flertall. Næringsseksjonseieren har tilbudt å fjerne én bereder og kompensere for tidligere strømforbruk, men ønsker å beholde de øvrige tre.

Styret anser saken som prinsipiell og viktig for forvaltningen av fellesarealene og likebehandling av seksjonseiere. Det ble derfor orientert og åpnet for diskusjon på årsmøtet. Ingen beslutning ble fattet, men styret vil vurdere videre behandling, eventuelt på ekstraordinært eller neste ordinære sameiermøte.

Saken ble tatt til orientering og diskusjon, ikke votering.

På årsmøtet uttalte næringsseksjonen at de aktuelle varmtvannsberederne har stått i over 30 år. Bruken strider likevel mot sameiets vedtekter, husordensregler og eierseksjonsloven:
- Vedtektenes §4 om fysisk rådighet krever at husordensreglene overholdes.
- Husordensreglene punkt 17 forbyr oppheng/maling/montering i fellesareal uten styrets skriftlige samtykke.
- Eierseksjonsloven §25 åpner for bruksrett til fellesareal i inntil 30 år ved vedtektsendring med 2/3 flertall – noe som ikke foreligger.

Næringsseksjonen ønsker å fjerne den ene gamle berederen i bodområdet i oppgang A grunnet lekkasje, og i stedet benytte de tre som står i bunnen av baktrappen. Det ble uttrykt bekymring for risikoen disse utgjør. Næringsseksjonen sier de vil ta ansvar ved eventuell skade, og nevnte muligheten for installasjon av vannstoppeventil. Enkelte beboere hevdet at det aldri har vært gyldige vedtekter som har gitt individuell bruksrett til fellesarealene, og at sameiet må beskyttes mot fremtidig skade. Det ble foreslått at eventuell bruk bør kompenseres økonomisk til sameiet.
Saken ble tatt til etterretning og diskusjon.

8. Reseksjonering av Seksjon 4 fra næring til bolig

Seksjonen benyttes i dag som bolig og har fått kommunal godkjenning. Formålet med reseksjoneringen er å bringe seksjoneringen i samsvar med faktisk bruk.
Styrets innstilling: Samtykke anbefales, da tiltaket ikke vurderes å påføre øvrige seksjonseiere ulempe.
Forslag til vedtak:

Sameiet gir samtykke til reseksjonering fra næring til bolig. Prosessen dekkes og gjennomføres av seksjonseier. OBOS kan bistå ved behov.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

10. Oppgradering av porttelefon

Forslag om å vurdere oppgradering for bedre sikkerhet og brukervennlighet.
Styrets innstilling: Sameiets interesse kartlegges før videre tiltak. Eventuelle oppgraderinger må være kostnadseffektive og budsjettvennlige.
Forslag til vedtak: Ikke vedtatt.
Kommentar: Styret vil likevel undersøke markedet. Eventuelle utskiftninger gjøres på den enkelte seksjonseiers initiativ og bekostning.

11. Regler eller begrensninger for korttidsutleie (Airbnb m.m.)

Ønske om diskusjon rundt potensiell regulering av korttidsutleie.
Styrets innstilling: Temaet bør diskuteres. Ved eventuell regulering kreves vedtektsendring med 2/3 flertall. Juridisk rådgivning anbefales for å sikre at en eventuell regulering er lovlig og gjennomførbar.
Forslag til vedtak: Ikke vedtatt.
Kommentar: Styret vil fortsette å følge utviklingen og vurdere behov for fremtidig vedtektsendring.

12. Forslag om nedbetaling på lån

Styret foreslår: Engangsnedbetaling av 300 000 kr på sameiets lån (1 398 832 kr) for å redusere rentekostnader (rente 7,90%).
Driftskonto pr. 7. mai: 589 487 kr.
Styrets vurdering: Nedbetalingen vil fortsatt etterlate god buffer og styrke økonomien.
Forslag til vedtak 1: Nedbetal 300 000 kr.
Vedtak: Forslaget ble godkjent på årsmøtet.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av eldre bygårder.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 33 176,-pr. 07.01.2026

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende

beløpet.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207871257
Lånetype: AnnuitetslånRentesats: 7,45%
Restsaldo 1 061 058,00Innfrielsesdato: 30.04.2037
Type rente: Flytende renteTerminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo for seksjonen: 33 176,71
Kapitalkostnader for seksjonen: 363,55

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 210,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for Sameiet Frognerveien 12 viser et overskudd på kr. 128.510.
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2024: -825 884,-
Regnskapet for 2024 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes normalt to dugnader hver år, en før sommeren, og en på høsten. Alle eiere og beboere oppfordres til å delta.

Dyrehold
I henhold til husordensreglene er dyrehold normalt ikke tillatt.

Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen etter Eierseksjonsloven § 28.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 82926381

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 673 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Frogner med kort vei til Solli plass. Her har du umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og gangavstand til flere parkanlegg. Boligstrøket består av klassiske, vakre bygårder, og har lenge vært populært grunnet flott arkitektur, nærhet til sentrum og rolige omgivelser. Her bor du i flotte omgivelser med det meste av fasiliteter og servicetilbud i nærheten. Nabolaget byr på noen av byens beste restauranter som den velrenommerte restauranten Hos Thea på Skillebekk, Bygdøy Alle 3, Villa Paradiso og Alex Sushi på Solli plass og Victors Vinbar i Skovveien. Videre er den en rekke flotte restauranter på Majorstuen, Tjuvholmen og Aker brygge. Ønsker du treningsfasiliteter, ligger SATS Solli og Vestkantbadet på Solli plass. Frognerbadet er en kort gåtur fra leiligheten, rett ved Frognerparken.

Det er flere forretninger og nisjebutikker i sidegatene på Skillebekk og i Bygdøy Allé. Bygdøy Allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat. Du er også en kort spasertur unna Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Karl Johans gate. Her finner man velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer. Moderne VIA Village i Vika åpnet dørene i 2021. I VIA Village kan du nyte spennende streetfood fra ni matboder og en egen bar. Det er flere dagligvarebutikker like utenfor døren som Meny i Frogner Atrium, Kiwi i Bygdøy Allè og Joker på Skillebekk. Ellers kort avstand til alt du kan ønske av servicetilbud.

Det er flotte tur- og friområder med gangavstand til Uranienborgparken, Slottsparken og Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken. Her finner man også Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion, med fotballbane sommerstid og skøytebane vinterstid.

Det er svært gode trikk- og bussforbindelser i umiddelbar nærhet. Trikkestoppet Niels Jules gate ligger 100 meter ned i gaten og har avganger mot både Majorstuen og Oslo S. I tillegg bor du kun 2 minutters gange til Solli plass og Nationaltheatret som er knutepunkter for offentlig kommunikasjon. På Solli plass går bl.a. trikkelinje 12, 13, 15 og buss nr. 30, 31. Fra Nationaltheatret finnes T

bane, trikk, buss, tog og flytog.

Leiligheten ligger i et fantastisk område for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til det meste, men i hyggelige og rolige omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 12.01.1902. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for vesentlig endring/reparasjon for sameiet datert 11.februar.1999. Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 30.01.2018.

Byggetegninger:
Det foreligger originale byggetegninger fra byggeåret som ikke samsvarer med dagens planløsning. Opprinnelig bestod hele 3. etasje av to store leiligheter. I 1999 ble det søkt om oppussing, ominnredning og bruksendring, herunder deling av 2.–4. etasje fra to store til fire mindre leiligheter, samt oppføring av loftsleiligheter. Plantegningene fra denne ombyggingen samsvarer delvis med dagens planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-2255, datert 28.07.1977. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesak:
- Frognerveien 13 B - Bruksendring av deler av næringslokaler til restaurant, bruksendring av loft til bolig og ombygging av 12 leiligheter til 20 enheter
Saksnummer: 202204968
Frognerveien 14 - Utskifting av vinduer og balkongdører.
Saksnummer. 202512222

- Bygdøy allé 19 A og B - Oppføring av ti balkonger.
Saksnummer: 202504657

- Bygdøy allé 21 - Bruksendring fra kontor til kafé og bar.
Saksnummer: 202508448

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/211/94/12:
30.11.1897 - Dokumentnr: 900562 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1989 - Dokumentnr: 42741 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1620
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER

03.07.1997 - Dokumentnr: 40095 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon: Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1375

03.07.1997 - Dokumentnr: 40095 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/1375
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1375
Snr: 24
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/1375
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1375

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.91756709493163,10.711063742637634,59.91545087091534,10.715612769126892&zoom=18&id=167594

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av

budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 595,- 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 16. januar 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Frognerveien 12A

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	22 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km

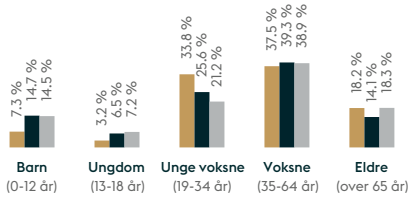
Offentlig transport

Niels Juels gate Linje 12N	2 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.2 km

Barnehager

Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.3 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	4 min 0.3 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Trafotaket streetbasketanlegg	8 min
SATS Solli plass	5 min
Friskis & Svettis Oslo	13 min

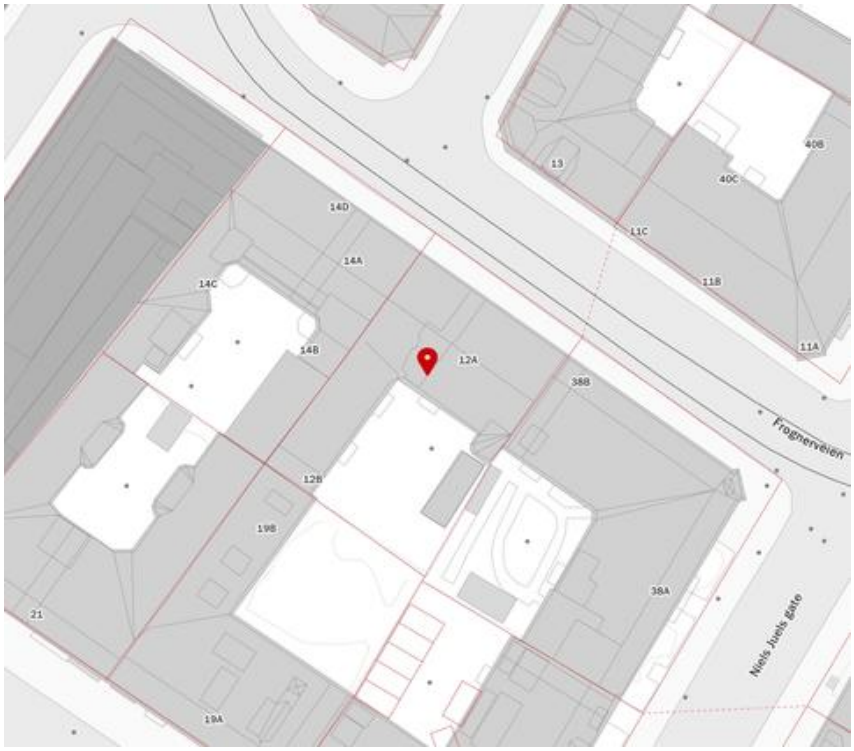
«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Frognerveien 12A , 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 94, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 **Rapportdato:** 13.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1263 **Referansenummer:** CG7041

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1904. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2013 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2014:
- Byttet kjøkken.

Opplysninger er gitt av eier.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Selveierleilighet - Byggeår: 1904

UTVENDIG Gå til side

Nordøstvendt balkong på ca. 3 m². Sluk i balkonggulvet. Rekkverk i stålkonstruksjoner med håndløper av tre.

Bygård bygget i 1904. Bygningen antas fundamentert med naturstein til stedlige masser. Grunnmur antas å være av naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i murverk, utvendig med pusset fasade, ornamenter, trekninger og konsoller. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med plater e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, rosett og stukkatur i stue/kjøkken og soverom. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,10 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvedører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt e.l. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Overskap. Glassplate på veggen over benkeplaten. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming og elektrisk gulvvarme på bad.

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. Det medfølger røykvarsler og brannslukkningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

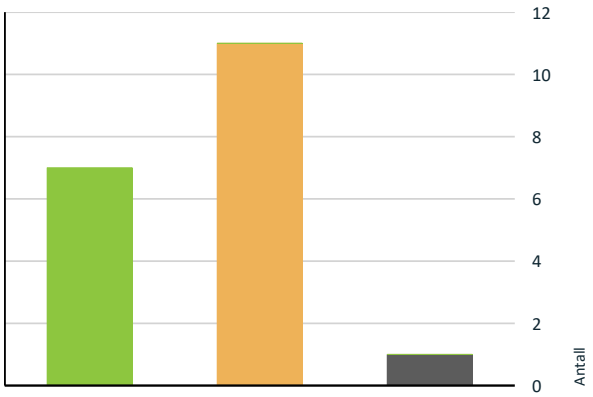
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1904

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt balkong på ca. 3 m². Sluk i balkonggulvet. Rekkverk i stålkonstruksjoner med håndløper av tre.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1904. Bygningen antas fundamentert med naturstein til stedlige masser. Grunnmur antas å være av naturstein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført i murverk, utvendig med pusset fasade, ornamenter, trekninger og konsoller. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med plater e.l (ikke besiktiget)

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, rosett og stukkatur i stue/kjøkken og soverom. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,10 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

TG 1 Innvendige dører

Tofløyet dør med 3-speil til soverom. Innerdør med 3-speil til bad.

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming og elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvedører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

- I 2008 var det en vannskade ved dusjsonen på badet, dette ble utbedret lokalt ved at det ble revet ned i dusjsonen for å så bli bygd opp igjen med membranplater. Det står beskrevet at det er ført bunnmembran opp på vegg bak plater, i tillegg er det beskrevet at det er smurt smøremembran i dusjsone. Det foreligger en enkel rapport i forbindelse med arbeidet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

- Gulvfliser er skiftet ved utbedring av skade i 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran med ukjent utførelse. I tillegg er det smøremembran i dusjsone. (Se generell beskrivelse av bad)

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Som et risikoreduserende tiltak bør det vurderes å benytte dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning på vegger og gulv. Tiltaket er ikke et krav, men kan redusere risiko for fuktbelastning i eldre våtrom.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med skyvedører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var tilgang fra bakside på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositt e.l. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Overskap. Glassplate på veggen over benkeplaten. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges,

kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i himlingen på badet. Begrenset besiktiget grunnet begrenset tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det bør etableres en avrenningsmulighet eller montering av waterguard e.l.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

Automatsikringer. 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden ble målt til: 0,91 m. Dagens krav er 1,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

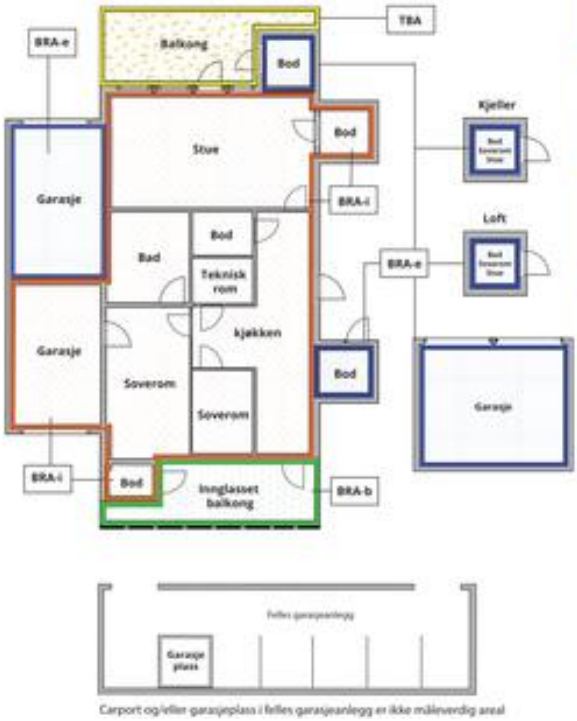
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft						2	2
3. etasje	40			40	3		40
Kjeller		5		5			5
SUM	**40**	**5**			**3**	**2**	**47**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 2,48 m². Denne har takhøyde under det som er målbart.
- En kjellerbod på ca. 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Eirik Horpestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	94		12	673.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frognerveien 12A,0263 Oslo

Hjemmelshaver
Eirik Horpestad

Eierandel
43 / 1375

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	

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.

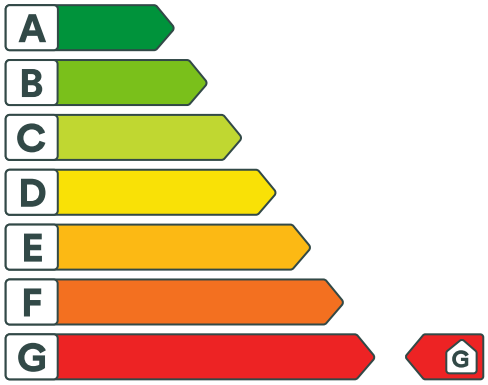
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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



Adresse **Frognerveien 12A, 0263 OSLO**	
Dato for energimerking **10.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244980**
Byggeår **1904**	Bygningsnummer **80493142**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **94**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40 m²**	Oppvarmet bruksareal **40 m²**
Ventilasjonstype **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **371.07 kWh/m² per år**
Energikarakter **G**
Beregnet levert energi i lokalt klima **371.07 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Frognerveien 12A, 0263 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

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
15. jan. 2026

Oppdragsnummer
21-0347/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frognerveien 12A, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Eirik Horpestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82926381
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Konnerud rør, byttet toalett, i 2013/2014. 2. RØRLEGGERMESTER HARALD LARSEN AS, montert servantskap, skiftet dusjbatteti., i 2018 Tidligere kjent historikk: 3. Våt tek og M-tek, reparasjon på varmekabler, inkl lagt nytt gulv og fliser på vegg (inkl membran) i våtsone, 2008

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våt tek, membranplater og smøremembran i dusj-sonen, 2008

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet ble bygget opp før min tid

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av tak, dette ble gjort av sameiet. Vet ikke av hvem. Rundt 2015. Westergren Fasade, rehabilitering av fasade og balkonger mot Frognerveien, 2018 Westergren Fasade, rehabilitering av fasade mot bakgård, portrommet og trappeløp, reparasjon av kjellergulv i bod, 2019 Balkongbygg, balkonger mot bakgården, 2016 /2023

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 1. Obligatorisk bytte av smart strømmålere (AMS), utført av strømleverandør. 2. Installasjon av dimmer og ny sikring til bad, elektrisk oppsett av kjøkken, og nye stikkontakter på ulike rom. Ble utført av elektriker Jon Erik Rusten, dog fikk jeg aldri samsvarserklæring for jobben som ble utført i 2013/2014.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Konnerud rør, tilpasset vann og avløp til nytt kjøkken, i 2013/2014.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere «stor leilighet» ble seksjonert opp i min (seksjon12) og naboleiligheten (seksjon13). Dette skjedde før min tid, så har ikke historikk over dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Felles med sameiet, kommunalt

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt gulv/parkett, nytt kjøkken (elektrisk og vann gjort av faglært, se over), helsparklett og malt alle overflater som før var glassfiberstrie, pusset og malt dører, ny garderobeløsning på soverom, nye lister på soverom og kjøkken /stue. Arbeid i 2013/2014. Overflate maling av lister og dører i 2026.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bor 3. etg, ikke relevant, ref. tilstandsrapport

---

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke ildsted i leiligheten.

---

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

Eventuell kommentar: Har hatt kloak/tilbakeslag i fellesareal i kjeller, men ukjent årsak. Ikke regelmessig slik jeg vet. Ble fikset uten store skader på fellesareal.

---

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

Ja

Beskriv: Dette gjelder ikke min seksjon, men det er identifisert en liten sprekk på fasade mot frognerveien i 1.etg som har gitt en lekkasje inn på gjeldende nærings seksjon. Sprekken skal undersøkes og rehabiliteres når temperaturene faller, og det er mulig å rehabilitere skaden med rett kvalitet.

---

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?

Ja

Beskriv: Dette gjelder ikke min seksjon, men det er identifisert en liten sprekk på fasade mot frognerveien i 1.etg som gir liten lekkasje inn på gjeldende nærings seksjon. Sprekken skal undersøkes og rehabiliteres når temperaturene faller, og det er mulig å rehabilitere skaden med rett kvalitet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har hatt kloak/tilbakeslag i fellesareal i kjeller. Ble fikset uten skader.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke i gjeldende seksjon. Info: Sameiet har avtale med Pelias Norsk Skadedyrontroll for regelmessig oppfølging og evt. håndtering i fellesareal. Ingen observasjon av skadedyr i kjeller under siste service (11.09.2025)

---

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

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport fra takstingeniør

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tilstandsrapport fra takstingeniør

---

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

Eventuell kommentar: Sentrumsnære forhold

---

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

Ja

Beskriv: 1. Det er pågående samtaler/avklaringer med eieren av en næringsseksjon knyttet til å ha stående varmtvannsbereder på fellesareal i kjeller. Styret jobber med å formalisere de faktiske forholdene i en avtale. Saken har ingen direkte betydning for boligen. 2. Styret har over tid jobbet med en sak knyttet til næringsseksjonenes plassering og bruk av varmepumper på fellesareal i bakgården. Saken har ingen direkte betydning for boligen. Sameiet avventer bistand fra Oslo Kommune.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0347/25

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0347/25 . Vår ref.: 7540-1-12 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Frognerveien 12
Organisasjonsnr:	990737738
Seksjonseier:	Horpestad, Eirik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Frognerveien 12 B, 0263 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	211
Bnr.	94

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82926381.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207871257
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	1 061 058,00
Innfrielsesdato:	30.04.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 549,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renovasjon	298,00	
Felleskostnader	2 549,00	
TV/bredbånd	702,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	892,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 658,-
Annen formue:	18 210,-
Gjeld:	44 452,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207871257
Restsaldo:	33 176,71
Kapitalkostnader:	363,55
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 33 176,71,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Eirik Horpestad, e-post: frognerveien-12@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7540
SAMEIET FROGNERVEIEN 12

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FROGNERVEIEN 12

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Bakgården i Sameiet, Frognerveien 12.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Varmtvannsberedere plassert i fellesarealer
8. INNKOMNE FORSLAG: Reseksjonering av Seksjon 4 fra næring til bolig
9. INNKOMNE FORSLAG: Kantstein langs hekken ved inngang B
10. INNKOMNE FORSLAG: Oppgadering av porttelefon
11. INNKOMNE FORSLAG: Innføres regler eller begrensninger korttidsutleie gjennom Airbnb og lignende
12. Forslag om nedbetaling på lån
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FROGNERVEIEN 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Eirik Horpestad foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7540 Sameiet Frognerveien 12.pdf
2. 7540 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret (periode 2024-2025) foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

Sak 7

Varmtvannsberedere plassert i fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I løpet av det siste halvåret har styret fulgt opp flere forhold knyttet til varmtvannsberedere som er plassert i sameiets fellesarealer, nærmere bestemt i kjellerområdet under oppgang A. Dette ble aktualisert i januar 2024 etter at det oppsto en lekkasje fra en varmtvannsbereder, og det viste seg at berederen var i bruk av næringsseksjonen til en sameier som eier seksjonene 1, 2 og 24.

1. Første identifiserte varmtvannsbereder

1. januar 2024 sendte styret ut en e-post til alle sameiere med emnet *"Informasjon om varmtvannsbereder i kjelleren – Sameiet Frognerveien 12"*. Her orienterte vi om lekkasjen og at den aktuelle varmtvannsberederen fremsto som falleferdig. Styret vurderte det som nødvendig å ta grep for å sikre at den ikke utgjorde en risiko for bygningen.

Styret ble deretter kontaktet av næringsseksjonen (seksjonene 1, 2 og 24), som informerte om at varmtvannsberederen var tilknyttet næringsseksjonens kundetoaletter, men at den var koblet til sameiets felles strøm. Seksjonseieren kunne ikke fremlegge dokumentasjon eller godkjenning fra tidligere styrer eller sameiermøter for hverken plasseringen eller bruken av sameiets strøm.

Det er verdt å merke seg at varmtvannsberederen potensielt kan ha vært tilknyttet sameiets utekran i portrommet tidligere, men denne praksisen har ikke eksistert på mange år. Kabelen har vært frakoblet så lenge dagens styreleder har bodd i sameiet, de siste 12 årene. Næringsseksjonseieren har heller ingen historikk eller kjennskap til hvem som faktisk eier varmtvannsberederen, men indikerer at oppsettet er gammelt og har vært slik siden før han kjøpte seksjonene for ca. 20 år siden.

Styret har hele veien vært tydelig på at varmtvannsberederen i dag står på et fellesareal, og at det er viktig at næringsseksjonseieren finner en løsning der berederen plasseres i et areal som kun vedkommende disponerer. Fellesarealene er en ressurs som skal være tilgjengelig for alle sameiere og ikke gi spesifikke seksjoner særskilt nytte.

2. Tre nye varmtvannsberedere avdekket

Under en inspeksjon i slutten av januar 2024 oppdaget styret ytterligere tre varmtvannsberedere plassert under trappen til bodområdet i oppgang A. Disse enhetene var heller ikke tidligere registrert av styret. Det ble sendt ut informasjon om dette til alle sameiere 28. januar 2024 (emne: *"Informasjon om varmtvannsberedere i kjelleren – Sameiet Frognerveien 12"*).

Det viser seg at berederne, i likhet med den første, er i bruk av samme næringsseksjon (seksjonene 1, 2 og 24). I motsetning til den første berederen er disse tilknyttet næringsseksjonens egen strømkrets. De står likevel fysisk plassert i sameiets fellesarealer. Styret har også for disse indikert at næringsseksjonen må finne en løsning der disse tre berederne plasseres i et areal som kun vedkommende disponerer.

Næringsseksjonseieren har imidlertid nektet dette, da han mener at berederne har vært plassert i fellesarealene siden før han overtok seksjonene, og at dette dermed har vært en akseptert praksis over lang tid. Næringsseksjonseieren har tilbudt å fjerne den første identifiserte varmtvannsberederen på egen regning, mot at han får beholde de tre varmtvannsberederne under trappen. Han har også foreslått å bytte ut én av de eksisterende 120L-berederne med en ny 200L-bereder, og legge ny varmtvannstilførsel fra taket utenfor

bodområdet, gjennom de første 2–3 bodene på høyre side (når man kommer inn i bodområdet), for å tilkoble næringsseksjonens kundetoaletter.

I tillegg har han tilbudt en kompensasjon for strømforbruket på 3 kr per døgn fra 2021 (da dagens leietakere åpnet) og frem til nå. Dette tilbudet ble imidlertid gitt med en akseptfrist på 14 dager og under forutsetning av at det ikke reises ytterligere innvendinger.

3. Manglende samtykke og rettslig vurdering

Felles for alle varmtvannsberederne er at det ikke foreligger dokumentasjon på at sameiet har gitt særskilt samtykke til plassering i fellesareal. Dette gjelder uavhengig av om praksisen har eksistert over lang tid. Etter styrets oppfatning har disse berederne gått under radaren grunnet uvitenhet.

I henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter/husordensregler krever eksklusiv bruk av fellesareal godkjenning fra sameiermøtet (med flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene) – ikke bare fra styret alene. En slik bruksrett vil potensielt også kreve spesifiseringer og oppdateringer av sameiets vedtekter.

Styret, som består av frivillige uten juridisk ekspertise, har ikke tilstrekkelig kompetanse til å håndtere dette alene og vil ha behov for ekstern bistand for å sikre at sameiets beslutninger er i tråd med gjeldende regler og rettspraksis.

Selv om praksisen har pågått en stund, har styret en plikt til å følge opp og løse saker som er i strid med sameiets vedtekter. Det er viktig at sameiet sammen kommer frem til en løsning. Styrets ansvar er å forvalte fellesarealene på en rettferdig og forutsigbar måte for alle sameiere, og det er viktig å unngå løsninger som kan skape uønsket presedens.

Eksklusiv bruk av fellesareal må også forvaltes på en måte som ikke skader sameiets fellesarealer eller hindrer fremtidig bruk av disse. Næringsseksjonseieren (seksjonene 1, 2 og 24) har foreløpig indikert at han ikke aksepterer å flytte de tre berederne som står under trappen, men er villig til å fjerne den førstnevnte berederen som står i bodområdet.

4. Veien videre – informasjon og diskusjon på årsmøtet

Styret vurderer at saken er prinsipiell og viktig å behandle i fellesskap. Av den grunn vil vi bruke årsmøtet 2024 til å presentere bakgrunnen, faktagrunnlaget og de prinsipielle problemstillingene. Målet med denne orienteringen er å sikre at alle sameiere får innsikt i saken og mulighet til å diskutere den åpent.

Det vil ikke bli gjennomført noen avstemning på årsmøtet. Basert på diskusjonen vil styret vurdere behovet for en eventuell formell behandling på et senere tidspunkt, enten på et ekstraordinært sameiermøte eller kommende årsmøte. En eventuell avstemning vil først finne sted dersom premissene for dette er tydelig utarbeidet og sendt ut i forkant.

Styrets innstilling

Styret vurderer at saken om varmtvannsberederne er prinsipiell og viktig for sameiet, da den berører bruk av fellesarealer og likebehandling av seksjonseiere. Styret mener at det er nødvendig å få en grundig diskusjon i sameiet for å sikre en felles forståelse av problemstillingen og for å finne en løsning som er rettferdig og i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styret anbefaler at det ikke fattes noen beslutning på dette tidspunktet, men at saken diskuteres på årsmøtet for å samle innspill fra sameierne. Basert på diskusjonen vil styret vurdere om det er behov for en formell behandling på et senere tidspunkt, enten på et ekstraordinært sameiermøte eller på neste årsmøte.

Dersom det blir aktuelt med en avstemning, vil styret sørge for at premissene for dette er tydelig utarbeidet og sendt ut i forkant, og at eventuelle vedtak er i tråd med gjeldende lover og regler. Styret vil også vurdere å innhente juridisk bistand for å sikre at sameiets interesser ivaretas på en best mulig måte.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering og diskusjon på årsmøtet. Det skal ikke stemmes over saken på nåværende tidspunkt.

Sak 8

INNKOMNE FORSLAG: Reseksjonering av Seksjon 4 fra næring til bolig

Forslag fremmet av:

Hanche-Olsen Tove E (Seksjonseier seksjon 4)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eier av Seksjon 4 har anmodet om sameiets samtykke til å reseksjonere seksjonen fra næring til bolig. Kommunen har tidligere godkjent bruksendring til boligformål, og seksjonen benyttes nå som bolig. Reseeksjoneringen vil bringe seksjoneringen i samsvar med faktisk bruk og kommunal godkjenning. Styret anbefaler samtykke, da dette ikke vurderes å påføre øvrige seksjonseiere ulempe.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet gir samtykke til reseksjonering, da dette er i tråd med eksisterende brukstillatelse og ikke vurderes å påføre øvrige seksjonseiere ulempe.
Styret foreslår at saken behandles og vedtas på sameiermøtet med nødvendig flertall for å sikre at reseksjoneringen kan gjennomføres i samsvar med lovens krav og kommunens godkjenning.

Forslag til vedtak

Sameiet gir samtykke til reseksjonering av Seksjon 4 fra næring til bolig, i samsvar med kommunens tidligere godkjenning og nåværende bruk. Forretningsfører (OBOS) kan bistå i reseksjoneringsprosessen dersom det er behov, men kostnadene vil være på Seksjon 4s regning. Det er seksjonseierens ansvar å gjennomføre reseksjoneringsprosessen.

Sak 9

INNKOMNE FORSLAG: Kantstein langs hekken ved inngang B

Forslag fremmet av:
Karoline Elise Eskeland (Seksjonseier seksjon 14)

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt en henvendelse fra en sameier om å vurdere muligheten for å installere kantstein langs hekken ved inngang B. Formålet er å hindre at bark og annet materiale flyter ut på hellene. Tidligere har vi fjernet kantsteiner rundt gressplenen av estetiske grunner. Styret mener at det vil være en kostnadsdrivende jobb å installere slike kantsteiner, spesielt siden de kun holder barken på plass.
Styrert foreslår likevell et ytterligere alternativer om å bytte ut de gamle hellene med belegningsstein, tilsvarende det vi har ved sitteområdet og sykkelparkeringen, selv om dette også vil være kostnadsdrivende.

Styrets innstilling
Styrert foreslår at vi stemmer over om dette er et punkt som sameiet ønsker at styret skal se nærmere på i tiden som kommer.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For INNKOMNE FORSLAG: Kantstein langs hekken ved inngang B
- Mot INNKOMNE FORSLAG: Kantstein langs hekken ved inngang B

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet godkjenner å innhente tilbud for installasjon av kantstein ved B-inngangen.
2. Sameiet godkjenner å innhente tilbud for både kantstein og belegningsstein

---

Sak 10

INNKOMNE FORSLAG: Oppgadering av porttelefon

Forslag fremmet av:
Karoline Elise Eskeland (Seksjonseier seksjon 14)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt en henvendelse fra en sameier om å undersøke muligheten for å oppdatere porttelefonen, forutsatt at det finnes kostnadseffektive løsninger. Dette vil kunne forbedre sikkerheten og brukervennligheten for beboerne.

Styrets innstilling

Styret ønsker å få en forståelse av sameiets holdning til oppdatering av porttelefonen. Hvis det er interesse for å gå videre med dette, vil styret innhente tilbud og vurdere kostnadseffektive løsninger. Det er viktig å sikre at oppdateringen er i tråd med sameiets budsjett og behov.

Forslag til vedtak

Sameiet stemmer over om styret skal innhente tilbud og utarbeide en plan for oppdatering av porttelefonen, med fokus på kostnadseffektive løsninger.

Sak 11

INNKOMNE FORSLAG: Innføres regler eller begrensninger korttidsutleie gjennom Airbnb og lignende

Forslag fremmet av:
Erik Vasaasen (Seksjonseier seksjon 15)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt en henvendelse fra en sameier som observerer at flere seksjoner ser ut til å bli brukt til korttidsutleie, for eksempel gjennom Airbnb.
Sameiets vedtekter inneholder ingen spesifikke bestemmelser om dette. Det er foreslått at temaet diskuteres på det kommende sameiermøtet for å vurdere om det skal innføres regler eller begrensninger. Korttidsutleie kan medføre risikoer som tilgang til fellesarealer, nøkkelkontroll, økt slitasje, og støy.

Styrets innstilling

Styret ønsker først å få en forståelse av hvordan sameiet forholder seg til korttidsutleie. Hvis det viser seg å være interesse for å innføre regler og begrensninger, anbefaler styret at sameiet vurderer å innføre regler for korttidsutleie for å sikre trygghet og trivsel. Dette vil kreve en vedtektsendring, som vil bli tatt opp på et senere tidspunkt (INFO: en slik endring vil kreve et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.)
Det er viktig å balansere fleksibilitet for seksjonseiere med sikkerhet og ro for alle beboere. Styret foreslår å innhente juridisk rådgivning for å sikre at eventuelle vedtektsendringer er i tråd med eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak

Sameiet stemmer over om styret skal utarbeide utkast til nye vedtekter hvor korttidsutleie blir reflektert. Styret vil da innhente juridisk rådgivning for å sikre at eventuelle vedtektsendringer er i tråd med eierseksjonsloven.

Sak 12

Forslag om nedbetaling på lån

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å nedbetale deler av sameiet lån med tilgjengelige midler. Etter en gjennomgang av økonomien ser vi at sameiet har god likviditet. Driftskontoen disponerer 589 487 NOK (per 7. mai kl. 07:35). Gjenværende lån i OBOS-banken AS er på 1 398 832 NOK med en rente på 7,90% (annuitetslån med flytende rente). Vi vurderer en engangsnedbetaling på 300 000 NOK, som vil bidra til raskere tilbakebetaling av lånet og samtidig opprettholde en god økonomisk buffer.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at sameiet gir samtykke til en engangsnedbetaling på 300 000 NOK, alternativt en mindre sum på 150 000 NOK. Dette vil styrke sameiets økonomiske situasjon og redusere rentekostnader.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om nedbetaling på lån
- Mot Forslag om nedbetaling på lån

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Godkjenne engangsnedbetaling på 300 000 NOK
2. Vurdere en mindre nedbetaling på 150 000 NOK

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

I henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter skal vi velge tillitsvalgte til styret. Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets anliggender, inkludert økonomi, vedlikehold og oppfølging av vedtak fra årsmøtet. Følgende verv skal fylles:

- **1 styreleder:** Har det overordnede ansvaret for styrets arbeid og leder styremøtene.
- **2 styremedlemmer:** Deltar aktivt i styrets arbeid og beslutninger.
- **1 varamedlem:** Varamedlemmet trer inn ved behov, for eksempel dersom et styremedlem er forhindret fra å delta i styrets arbeid. Dette er i hovedsak en formalitet, men sikrer at styret alltid er beslutningsdyktig.

Det har ikke kommet inn noen direkte ønsker eller forslag til kandidater for de ulike vervene.

Styret oppfordrer derfor sameierne til å vurdere å stille til valg for å bidra til sameiets drift og utvikling. Å delta i styret er en viktig oppgave som sikrer at sameiet forvaltes på en god og ansvarlig måte.

Innstilling
Styret anbefaler at det velges en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.
Styret oppfordrer sameierne til å delta aktivt i valget og vurdere å stille som kandidater. Dette er en mulighet til å påvirke sameiets drift og bidra til et godt bomiljø.

Roller og kandidater

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

- VELGES PÅ ÅRSMØTE

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

- VELGES PÅ ÅRSMØTE
- VELGES PÅ ÅRSMØTE

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

- 1 VELGES PÅ ÅRSMØTE

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret
Leder - Eirik Horpestad - Frognerveien 12 A
Styremedlem - Markus Kvalvik Paulsen - Frognerveien 12 A
Styremedlem - Bendik Haug - Frognerveien 12 A

Kontaktinformasjon

Styret
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller sameiet epost adresse:
sameietfrognerveien12@gmail.com

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Frognerveien 12
Sameiet består av 24 seksjoner. Sameiet Frognerveien 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990737738, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 211 - 94

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

Sameiet Frognerveien 12 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er J Buserud & Co AS.

STYRETS ARBEID
Styret har det siste året gjennomført generelt styrearbeid, håndtert henvendelser fra sameiere, avholdt regelmessige styremøter (fem møter i perioden), og fulgt opp en rekke saker både gjennom e-post, SMS/telefon og uformell kommunikasjon.

Vi har videreført samarbeidet med «1HjelpendeHånd» for vaktmester- og renholdstjenester. Etter god erfaring med kvaliteten på tjenestene, har vi vurdert behovet for å øke vaskehyppigheten i vinterhalvåret. I stedet for å gå direkte til en kostnadsøkende løsning, har vi gått til anskaffelse av en håndholdt støvsuger som står tilgjengelig i portrommet. Dette har gjort det lettere å holde inngangspartiet og trappeløpene rene mellom de faste vaskene. Sameiet har dermed spart betydelige kostnader gjennom vinteren uten at det har kommet klager på renholdet. Styret har derfor besluttet å ikke øke vaskehyppigheten slik det tidligere var foreslått.

Vi har også jobbet videre med oppfølgingen av de ulovlig installerte varmepumpene i bakgården. Styret har løpende kontakt med Plan- og bygningsetaten (PBE) og følger utviklingen i sak 202311037. Vi har purret både

per telefon og e-post, men kommunen har ennå ikke tilordnet en saksbehandler. Styret opprettholder at tiltaket er et ulovlig inngrep på sameiets fellesareal og vil fortsette å følge opp saken for å sikre bomiljø og trivsel for beboerne. Vi mottar fortsatt klager på varmepumpene og oppfordrer eventuelle sameiere med relevant kompetanse til å bidra i arbeidet.

Vannlekkasjen til portrommet som ble omtalt i fjor, ble endelig løst og ferdigstilt høsten 2024. Årsaken viste seg å være et brudd i et avløpsrør som gikk på tvers av flere seksjoner. Prosessen med reparasjonen har vært krevende, blant annet grunnet dårlig oppfølging fra Polygon, som representerte forsikringsselskapet.

Styret har også fulgt opp tiltak for å redusere kaldtrekk i portrommet, spesielt gjennom døren fra Frognerveien. Etter vurdering av ulike løsninger og råd fra eksterne, installerte vi en kombinasjon av dørbørste og en tilpasset isoporlist. Denne løsningen har vist seg effektiv og kostnadsbesparende.

Vi har fortsatt vårt arbeid med å vedlikeholde og forskjønne bakgården. I fjor investerte vi i nye potter og beplantning, inkludert høstblomster som har holdt seg godt gjennom vinteren. I år planlegger vi nye beplantninger så snart været tillater det, for å sikre at bakgården forblir en av Frogners hyggeligste.

Flere vannlekkasjer i kjellerbodene har også krevd styrets oppmerksomhet i året som gikk. To av lekkasjene skyldtes tekniske feil med avfukteren i boden under oppgang A, først grunnet en ødelagt pumpe, senere en tett slange. Begge problemene er nå løst. Den siste lekkasjen stammet fra en eldre varmtvannsbereder plassert i fellesarealet under oppgang A. I oppfølgingen ble det avdekket at denne – og tre andre beredere – brukes av næringsseksjonene 1, 2 og 24, og at minst én av dem har vært tilkoblet sameiets fellesstrøm.

Det foreligger ingen godkjenning fra styret eller sameiermøtet for plassering av varmtvannsberederne i fellesareal. Dette er i strid med eierseksjonsloven og sameiets husordensregler. Til tross for flere runder med dialog, er det ikke oppnådd enighet med berørte seksjonseiere. Saken vil derfor bli lagt frem som egen sak på årsmøtet, hvor sameierne får ta stilling til videre håndtering.

Vi har også fulgt opp skader i portrommets gulv og kanter etter montering av ny balkong. Etter dialog med seksjonseier og leverandører, ble skadene utbedret og overflaten tilbakeført til opprinnelig standard høsten 2024.

Styret har samlet og oppdatert kontaktinformasjonen for alle sameiere, og vi oppfordrer alle til å sjekke at deres informasjon er korrekt og oppdatert på Vibbo.no.

Robotgressklipperen ble tatt inn for vinteren og settes nå tilbake i drift for sommersesongen.

Videre har vi gjennomført en årlig HMS-runde, inkludert kontroll av brannalarm, røykvarslere og brannslukkingsutstyr, slik at sameiet er i tråd med gjeldende sikkerhetsforskrifter. Dette bidrar til å opprettholde et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

Styret har også fulgt opp nye støyklager knyttet til virksomheten Lille Andys. Dialogen med næringsseksjonen fortsetter, og det er iverksatt tiltak for å bedre lydisoleringen.

Vi har ellers bistått med dokumentasjon og oppfølging i forbindelse med salg av seksjoner, samt gjennomført regelmessige skadedyrkontroller.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sameiet Frognerveien 12

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskap for Sameiet Frognerveien 12 som viser et overskudd på kr 128.510. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, og 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 2024 og av dets resultat og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing. Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er nedenfor beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår mening tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 oppgave 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetning

Oslo, den 21. mars 2025
Revisjonsselskapet
J. BRUSERUD & CO. AS

Jan Bruserud
Statsautorisert revisor

Hovedkontor:
Engebrets vei 3
0275 OSLO
Telefon .: (+47) 90 12 62 10
Telefax .: (+47) 23 13 10 90
www.bruserud.no
fornavn@bruserud.no
Avdelingskontor Tønsberg:
Sjøsenteret Vallo
Postboks 149
3166 TOLVSRØD
Telefon .: (+47) 33 41 45 33
Telefax .: (+47) 33 32 90 33

SAMEIET FROGNERVEIEN 12
ORG.NR. 990 737 738, KUNDENR. 7540

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 207 236	1 198 635	1 202 000	1 207 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 207 236**	**1 198 635**	**1 202 000**	**1 207 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-12 690	-15 510
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-14 500	-14 250	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-68 620	-65 258	-67 000	-70 000
Konsulenthonorar	6	-21 716	-25 438	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-75 114	-26 315	-107 000	-107 000
Forsikringer		-243 203	-226 773	-248 000	-298 000
Kommunale avgifter	8	-222 790	-183 987	-215 200	-240 000
Energi/fyring		-21 635	-23 244	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 894	-133 195	-135 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-80 084	-64 650	-71 500	-74 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-990 246**	**-865 800**	**-992 390**	**-1 100 510**
DRIFTSRESULTAT		**216 990**	**332 835**	**209 610**	**106 490**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 540	26 216	0	0
Finanskostnader	11	-117 020	-108 368	-115 000	-112 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-88 480**	**-82 152**	**-115 000**	**-112 000**
ÅRSRESULTAT		**128 510**	**250 683**	**94 610**	**-5 510**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		128 510	250 683		

SAMEIET FROGNERVEIEN 12
ORG.NR. 990 737 738, KUNDENR. 7540

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 679	15 223
Forskuddsbetalte kostnader		143 649	143 052
Driftskonto OBOS-banken		443 411	397 074
SUM OMLØPSMIDLER		**595 739**	**555 349**
SUM EIENDELER		**595 739**	**555 349**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-839 924	-968 434
SUM EGENKAPITAL		**-839 924**	**-968 434**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 421 623	1 486 827
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 421 623**	**1 486 827**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 317	15 371
Leverandørgjeld		8 101	5 928
Påløpte renter		622	10 267
Påløpte avdrag		0	5 390
SUM KORTSIKTIG GJELD		**14 040**	**36 956**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**595 739**	**555 349**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025,
STYRET I SAMEIET FROGNERVEIEN 12
Eirik Horpestad Bendik Haug Markus Kvalvik Paulsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse	89 340
Felleskostnader	717 768
Seksjonert lokale	260 364
Kabel-TV	139 764
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 207 236**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500

NOTE: 6	
KONSULENTHONORAR	
Juridisk bistand	-18 125
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 591
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 716**

NOTE: 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-10 405
Drift/vedlikehold VVS	-26 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 121
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 162
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-75 114**

NOTE: 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-122 549
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-96 977
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-222 790**

NOTE: 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-2 840
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 982
Verktøy og redskaper	-4 949
Driftsmateriell	-6 380
Vaktmestertjenester	-21 383
Renhold ved firmaer	-28 524
Andre fremmede tjenester	-297
Bank- og kortgebyr	-2 730
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-80 084**

NOTE: 10	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 749
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	650
Kundeutbytte Gjensidige	25 141
SUM FINANSINNTEKTER	**28 540**

NOTE: 11	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-116 370
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-650
SUM FINANSKOSTNADER	**-117 020**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 923 444	
Nedbetalt tidligere	436 617	
Nedbetalt i år	65 204	
		-1 421 623
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 421 623**

SAMEIEVEDTEKTER FOR FROGNERVEIEN 12

Vedtatt i konstituerende møte den 11. november 1991 sist endret 25. november 2013.

§1 Sameiets navn eiendom og formål

Sameiets navn er Frognerveien 12. Sameiet eier eiendommen, gnr. 211, bur. 94 i Oslo, bestående av 24 eierseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal.

Formålet med dannelse av Sameiet er å
- ivareta driften av eiendommen
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta andre saker av felles interesse.

§2 Fellesareal

Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæreringen omfattes av seksjoner, er fellesarealer.

§3 Sikkerhetsobligasjon

Det forbeholdes Sameiet panterett for kr. 20.000, i hver seksjon, til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor Sameiet, sa som dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende indre vedlikehold, og for foretatte innvendige eller utvendige endringer av hus/seksjon i strid med nærværende bestemmelser.

Sameiet forplikter seg til ved styret, a vike prioritet til etter 90% av en av styret godkjent lånetakst.

§4 Fysisk rådighet

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjoner. Sameiets husordensregler av 22. april 2009 skal respekteres og overholdes av alle seksjonseiere.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er antatt eller forutsatt.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller for a avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§5 Rettslig råderett

Den enkelte sameier bar full rettslig råderett over sin seksjon. Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett for de øvrige sameiere.

Med 2/3-dels flertall på årsmøtet kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendom, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Seksjonene kan fritt overdras og bortleies av sameierne. Dog skal meddelelse skje til styrets formann uten ugrunnet opphold. Utgiftene ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøken.

§6 Fellesutgifter. Vedlikeholdsfond

Fellesutgifter innbefatter bl.a. eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsavgift, utgifter til rengjøring av fellesarealet, og oppvarming/elektrisitet for fellesarealet.

Månedlig andel av felleskostnader innbetales den 15. i hver måned. Ved for sen betaling tillegges 12% pa. av utestående i purrekostnader. Restanse som ikke er betalt innen frist gitt ved purring, vil bli innkrevd ved rettslig inkasso.

Fellesutgiftene fastsettes i sameiermøtet etter forslag fra styret. Ved fastsettelsen av det månedlige beløp, skal det beregnes et rimelig beløp til avsetning av vedlikeholdsfond.

§7 Ansvar for Sameiets forpliktelser

For Sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av Sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve sameieren direkte.

§8 Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§9 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og ii selge seksjonen. Vedtak om slikt pålegg treffes i sameiermøtet med 2/3 flertall.

§10 Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og

til å uttale seg.

§ 11 Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styres årsrapport med revidert regnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i § 14 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Saken skal føres opp på sakslisten.

§ 12 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 8 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 11 fjerde del gjelder tilsvarende.

§ 13 Om Sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til a møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses a gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:
1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. Foreta valg etter §16 og §21, annet ledd, samt eventuelle komiteer.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen

og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styrets leder/forretningsfører.

§14 Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet anses et forslag som falt. Ved stemmelikhet ved personvalg foretas omvalg mellom de to som har fått flest stemmer. Dersom det ved omvalg blir likt stemmetall, foretas loddtrekning.

Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Endringer av vedtekter, jfr. fjerde ledd.
3. Vedtak som nevnt i §5, annet ledd.
4. Endring av sikkerhetsobligasjonens størrelse, jfr. §3. Disse må dog alltid være av rimelig størrelse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Adgang til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 4. mars 1983.

§15 Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

§16 Styret

1. Sameiet skal ha et styre.
2. Styret skal besta av tre medlemmer og ett varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder.
3. Styret skal velges av sameiermøtet. Også andre enn sameierne er valgbare. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmene tjenestegjør i ett ar. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

§17 Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som vil bli behandlet.

§18 Styremøter

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§19 Styrets kompetanse mv.

Styret star for forvaltningen av Sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for sameiermøtet, jfr. § 14.

Det hører under styret a ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er forpliktet til å holde bygningene fullverdiforsikret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter §5, annet ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§20 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§21 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§22 Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under husleieretten.

§23 Eierseksjonsloven

Så langt ikke annet er bestemt i vedtektene foran, kommer lov om eierseksjoner av 04.03.83 nr. 7 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET FROGNERVEIEN 12 B

I Alminnelige regler

1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

2. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

3. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som grovt brudd på husordensreglementet.

4. Dyrehold er normalt ikke tillatt.

II Indre orden

5. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid skal naboer varsles.

6. Banking eller risting av tepper eller annet tøy skal ikke gjøres via balkonger og vinduer. Bruk bakgård.

7. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det også blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

8. Har leiligheten egen balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, er beboer/eier ansvarlig for eventuell skade.

9. Eier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten.

III Ytre orden

10. Gjenstander tilhørende beboerne som f eks. kasser, innbo, bygningsavfall, sportsartikler, barnevogner o.l. skal ikke hensettes i gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom. Sykler skal settes på sted anvist av sameiets styre.

11. Brannrømningsveier skal holdes åpne og ikke brukes til noen form for lagring. Lagring og hensetting av gjenstander i øvrig fellesareal både inne og ute er ikke tillatt.

12. Avfall skal pakkes godt inn før det kastes i dertil bestemte søppelkontainere. Husholdningsavfall kastes i egne kontainere i søppelrommet i bakgården. Søl omkring kontainere og i søppelrom skal unngås.

Papp og papir kastes i kontainere beregnet for dette. Pappesker skal flatpakkes.

13. Eventuelle gjenstander som er lagret eller hensatt i fellesareal vil bli fjernet og kostnader forlangt dekket hvis ansvarlig person kan oppspores.

14. Avfall fra næringsvirksomhet skal håndteres i henhold til separat opplegg for næringsavfall.

15. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder. Lett antennelig materiale må oppbevares forskriftsmessig. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved grilling skal man generelt ta hensyn til naboer.

16. Støy i trapperom og bakgård skal unngås. Aktiviteter på utearealet må ikke volde skade på grøntanlegg og bygning.

17. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å henge opp plakater, oppslag eller skilt på eiendommen. Samme gjelder maling av vinduer og vegger, antenner eller lignende.

18. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Lys på loft og kjeller skal slokkes etter bruk.

IV Diverse

Henvendelser
Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal meldes skriftlig til styret ved styreformannen. Anonyme henvendelser behandles ikke. Eventuell klage på brudd på husordensreglene e.l., bør rettes direkte til naboen før forholdet eventuelt tas opp med styret.

Vaktselskap
Styret kan inngå avtale med vaktselskap som etter nærmere regler kan påkalles i krisetilfeller. Kostnader dekkes av den som forårsaket utrykning eller hvis ansvar ikke kan påvises av vekteren, av den som påkalte bistand.

Systemnøkler
Tap av systemnøkler skal meldes til styret omgående. Nye nøkler kan bestilles hos styret eller forretningsfører mot å betale kostnader ved produksjon og forsendelse.

Dugnad
Dugnad søkes avholdt hvert år. Dugnad varsles senest 2 uker i forveien. Alle eiere og beboere oppfordres til å delta. Seksjoner som ikke er representert på dugnad, betaler et gebyr fastsatt av styret eller sameiermøtet.

Vaktmester
Sameiet har inngått avtale om vaktmestertjenester. Alle plikter å etterkomme oppslag og pålegg fra vaktmester. Den enkelte kan for egen regning kontakte vaktmester for individuell bistand. Vaktmester har egen postkasse i portrom.

Brudd på husordensregler
Brudd på husordensregler følges opp av styret. Ved gjentatt brudd vil sanksjonsmiddel være pålegg om at utleieforhold bringes til opphør eller utkastelse.

Sameiet Frognerveien 12B – Styret, Oslo 22. april 2009

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FROGNERVEIEN 12

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Horpestad, Eirik (20.05.1985), signert 28.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), signert 28.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FROGNERVEIEN 12

Organisasjonsnummer: 990737738
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Bakgården i Sameiet, Frognerveien 12.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Eirik Horpestad foreslås som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Markus Kvalvik foreslått. Som protokollvitner ble Eirik Horpestad og Julie Nervik foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Godkjent.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

Dokumentet er signert digitalt av:

- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Spørsmål rettet til kostnader for uteområder ytret av Knut, vi sjekker hva dette kan være. Spørsmål om juridisk bistad fra Knut.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til det sittende styret (periode 2024-2025) foreslås satt til kr 110 000.

Styrets innstilling
12 for å beholde honorarene, 4 i mot honorarene.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

✓ **Vedtatt.**

7. Varmtvannsberedere plassert i fellesarealer

I løpet av det siste halvåret har styret fulgt opp flere forhold knyttet til varmtvannsberedere som er plassert i sameiets fellesarealer, nærmere bestemt i kjelleområdet under oppgang A. Dette ble aktualisert i januar 2024 etter at det oppsto en lekkasje fra en varmtvannsbereder, og det viste seg at berederen var i bruk av næringsseksjonen til en sameier som eier seksjonene 1, 2 og 24.

1. Første identifiserte varmtvannsbereder
1. januar 2024 sendte styret ut en e-post til alle sameiere med emnet *"Informasjon om varmtvannsbereder i kjelleren – Sameiet Frognerveien 12"*. Her orienterte vi om lekkasjen og at den aktuelle varmtvannsberederen fremsto som falleferdig. Styret vurderte det som nødvendig å ta grep for å sikre at den ikke utgjorde en risiko for bygningen.

Styret ble deretter kontaktet av næringsseksjonen (seksjonene 1, 2 og 24), som informerte om at varmtvannsberederen var tilknyttet næringsseksjonens kundetoaletter, men at den var koblet til sameiets felles strøm. Seksjonseieren kunne ikke fremlegge dokumentasjon eller godkjenning fra tidligere styrer eller sameiermøter for hverken plasseringen eller bruken av sameiets strøm.

Det er verdt å merke seg at varmtvannsberederen potensielt kan ha vært tilknyttet sameiets utekran i portrommet tidligere, men denne praksisen har ikke eksistert på mange år. Kabelen har vært frakoblet så lenge dagens styreleder har bodd i sameiet, de siste 12 årene. Næringsseksjonseieren har heller ingen historikk eller

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

kjennskap til hvem som faktisk eier varmtvannsberederen, men indikerer at oppsettet er gammelt og har vært slik siden før han kjøpte seksjonene for ca. 20 år siden.

Styret har hele veien vært tydelig på at varmtvannsberederen i dag står på et fellesareal, og at det er viktig at næringsseksjonseieren finner en løsning der berederen plasseres i et areal som kun vedkommende disponerer. Fellesarealene er en ressurs som skal være tilgjengelig for alle sameiere og ikke gi spesifikke seksjoner særskilt nytte.

2. Tre nye varmtvannsberedere avdekket

Under en inspeksjon i slutten av januar 2024 oppdaget styret ytterligere tre varmtvannsberedere plassert under trappen til bodområdet i oppgang A. Disse enhetene var heller ikke tidligere registrert av styret. Det ble sendt ut informasjon om dette til alle sameiere 28. januar 2024 (emne: *"Informasjon om varmtvannsberedere i kjelleren – Sameiet Frognerveien 12"*).

Det viser seg at berederne, i likhet med den første, er i bruk av samme næringsseksjon (seksjonene 1, 2 og 24). I motsetning til den første berederen er disse tilknyttet næringsseksjonens egen strømkrets. De står likevel fysisk plassert i sameiets fellesarealer. Styret har også for disse indikert at næringsseksjonen må finne en løsning der disse tre berederne plasseres i et areal som kun vedkommende disponerer.

Næringsseksjonseieren har imidlertid nektet dette, da han mener at berederne har vært plassert i fellesarealene siden før han overtok seksjonene, og at dette dermed har vært en akseptert praksis over lang tid. Næringsseksjonseieren har tilbudt å fjerne den første identifiserte varmtvannsberederen på egen regning, mot at han får beholde de tre varmtvannsberederne under trappen. Han har også foreslått å bytte ut én av de eksisterende 120L-berederne med en ny 200L-bereder, og legge ny varmtvannstilførsel fra taket utenfor bodområdet, gjennom de første 2–3 bodene på høyre side (når man kommer inn i bodområdet), for å tilkoble næringsseksjonens kundetoaletter.

I tillegg har han tilbudt en kompensasjon for strømforbruket på 3 kr per døgn fra 2021 (da dagens leietakere åpnet) og frem til nå. Dette tilbudet ble imidlertid gitt med en akseptfrist på 14 dager og under forutsetning av at det ikke reises ytterligere innvendinger.

3. Manglende samtykke og rettslig vurdering

Felles for alle varmtvannsberederne er at det ikke foreligger dokumentasjon på at sameiet har gitt særskilt samtykke til plassering i fellesareal. Dette gjelder uavhengig av om praksisen har eksistert over lang tid. Etter styrets oppfatning har disse berederne gått under radaren grunnet uvitenhet.

I henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter/husordensregler krever eksklusiv bruk av fellesareal godkjenning fra sameiermøtet (med flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene) – ikke bare fra styret alene. En slik bruksrett vil potensielt også kreve spesifiseringer og oppdateringer av sameiets vedtekter.

Styret, som består av frivillige uten juridisk ekspertise, har ikke tilstrekkelig kompetanse til å håndtere dette alene og vil ha behov for ekstern bistand for å sikre at sameiets beslutninger er i tråd med gjeldende regler og rettspraksis.

Selv om praksisen har pågått en stund, har styret en plikt til å følge opp og løse saker som er i strid med sameiets vedtekter. Det er viktig at sameiet sammen kommer frem til en løsning. Styrets ansvar er å forvalte fellesarealene på en rettferdig og forutsigbar måte for alle sameiere, og det er viktig å unngå løsninger som kan skape uønsket presedens.

Eksklusiv bruk av fellesareal må også forvaltes på en måte som ikke skader sameiets fellesarealer eller hindrer fremtidig bruk av disse. Næringsseksjonseieren (seksjonene 1, 2 og 24) har foreløpig indikert at han ikke

Dokumentet er signert digitalt av:

- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

aksepterer å flytte de tre berederne som står under trappen, men er villig til å fjerne den førstnevnte berederen som står i bodområdet.

4. Veien videre – informasjon og diskusjon på årsmøtet

Styret vurderer at saken er prinsipiell og viktig å behandle i fellesskap. Av den grunn vil vi bruke årsmøtet 2024 til å presentere bakgrunnen, faktagrunnlaget og de prinsipielle problemstillingene. Målet med denne orienteringen er å sikre at alle sameiere får innsikt i saken og mulighet til å diskutere den åpent.

Det vil ikke bli gjennomført noen avstemning på årsmøtet. Basert på diskusjonen vil styret vurdere behovet for en eventuell formell behandling på et senere tidspunkt, enten på et ekstraordinært sameiermøte eller kommende årsmøte. En eventuell avstemning vil først finne sted dersom premissene for dette er tydelig utarbeidet og sendt ut i forkant.

Styrets innstilling

Styret vurderer at saken om varmtvannsberederne er prinsipiell og viktig for sameiet, da den berører bruk av fellesarealer og likebehandling av seksjonseiere. Styret mener at det er nødvendig å få en grundig diskusjon i sameiet for å sikre en felles forståelse av problemstillingen og for å finne en løsning som er rettferdig og i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styret anbefaler at det ikke fattes noen beslutning på dette tidspunktet, men at saken diskuteres på årsmøtet for å samle innspill fra sameierne. Basert på diskusjonen vil styret vurdere om det er behov for en formell behandling på et senere tidspunkt, enten på et ekstraordinært sameiermøte eller på neste årsmøte.

Dersom det blir aktuelt med en avstemning, vil styret sørge for at premissene for dette er tydelig utarbeidet og sendt ut i forkant, og at eventuelle vedtak er i tråd med gjeldende lover og regler. Styret vil også vurdere å innhente juridisk bistand for å sikre at sameiets interesser ivaretas på en best mulig måte.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering og diskusjon på årsmøtet. Det skal ikke stemmes over saken på nåværende tidspunkt. På årsmøtet uttaler Knut at disse har stått i over 30 år. Sakens karakter er at den strider mot vedtektene, husordensreglene og eierseksjonsloven. Vedtektene, §4 "Fysisk rådighet", beskriver blant annet at: "... Sameiets husordensregler av 22. april 2009 skal respekteres og overholdes av alle seksjonseiere. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er antatt eller forutsatt ...". I tillegg refererer §23 i vedtektene til eierseksjonsloven, hvor denne kommer til anvendelse "... så langt ikke annet er bestemt i vedtektene foran ...". Husordensreglene, punkt 17, indikerer videre at: "... Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å henge opp plakater, oppslag eller skilt på eiendommen. Det samme gjelder maling av vinduer og vegger, antenner eller lignende ...". Eierseksjonsloven §25 indikerer at: "... I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år ...". En slik fastsettelse vil kreve en vedtektsendring, som videre vil kreve flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i et ordinært eller ekstraordinært sameiermøte. Knut ønsker å fjerne den lille berederen som står i bodområdet i oppgang A, da denne er gammel og lekker, og heller kun bruke de 3 gjennværende som står i bunn av baktrappen. Det ble uttrykt bekymring for risikoen ved disse berederne. Dersom noe skulle gå galt, og de begynner å lekke og forårsake skade på fellesarealene, så må dette formaliseres, slik at man sikrer at tiltak settes i verk. Knut, som eier de 3 berederne i baktrappen, sier at han skal ta seg av dette. Han mener det er mulig å sette opp en vannstoppeventil slik at vannet kan stoppes dersom en skade skulle oppstå. Det ble hevdet at det tidligere har vært skrevet i gamle vedtekter eller regler at dette er lovlig praksis, noe beboere og oppmøtte mente ikke kan stemme. De påpekte at det ikke har vært noen endringer i loven, og at fellesarealer og felleskostnader historisk sett har vært regulert av de samme vedtektene og reglene, som skal respekteres. Prinsippet dreier seg om at dette er fellesarealer, og at det derfor ikke kan gis særegen bruksrett. Knut mener at dersom noe går galt, vil han stå for kostnadene ved dette og ikke sameiet. Det ble også foreslått at sameiet kan kompenseres for bruken av dette arealet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

✓ Vedtatt.

8. INNKOMNE FORSLAG: Reseksjonering av Seksjon 4 fra næring til bolig

Fremmet av: Hanche-Olsen Tove E (Seksjonseier seksjon 4)

Eier av Seksjon 4 har anmodet om sameiets samtykke til å reseksjonere seksjonen fra næring til bolig. Kommunen har tidligere godkjent bruksendring til boligformål, og seksjonen benyttes nå som bolig. Reseeksjoneringen vil bringe seksjoneringen i samsvar med faktisk bruk og kommunal godkjenning. Styret anbefaler samtykke, da dette ikke vurderes å påføre øvrige seksjonseiere ulempe.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at sameiet gir samtykke til reseksjonering, da dette er i tråd med eksisterende brukstillatelse og ikke vurderes å påføre øvrige seksjonseiere ulempe.
Styret foreslår at saken behandles og vedtas på sameiermøtet med nødvendig flertall for å sikre at reseksjoneringen kan gjennomføres i samsvar med lovens krav og kommunens godkjenning.

Forslag til vedtak:
Sameiet gir samtykke til reseksjonering av Seksjon 4 fra næring til bolig, i samsvar med kommunens tidligere godkjenning og nåværende bruk. Forretningsfører (OBOS) kan bistå i reseksjoneringsprosessen dersom det er behov, men kostnadene vil være på Seksjon 4s regning. Det er seksjonseierens ansvar å gjennomføre reseksjoneringsprosessen. Tatt opp og diskutert på møtet, godkjent.

✓ Vedtatt.

9. INNKOMNE FORSLAG: Kantstein langs hekken ved inngang B

Fremmet av: Karoline Elise Eskeland (Seksjonseier seksjon 14)

Styret har mottatt en henvendelse fra en sameier om å vurdere muligheten for å installere kantstein langs hekken ved inngang B. Formålet er å hindre at bark og annet materiale flyter ut på hellene. Tidligere har vi fjernet kantsteiner rundt gressplenen av estetiske grunner. Styret mener at det vil være en kostnadsdrivende jobb å installere slike kantsteiner, spesielt siden de kun holder barken på plass.
Styrert foreslår likevell et ytterligere alternativer om å bytte ut de gamle hellene med belegningsstein, tilsvarende det vi har ved sitteområdet og sykkelparkeringen, selv om dette også vil være kostnadsdrivende.

Styrets innstilling
Styrert foreslår at vi stemmer over om dette er et punkt som sameiet ønsker at styret skal se nærmere på i tiden som kommer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet godkjenner å innhente tilbud for installasjon av kantstein ved B-inngang. Alternativ til stein er små stål gjerder som innspilt av Karoline. Beboere er for å sette opp gjerdet så lenge vi er kostnadsbevisste. Styret undersøker nærmere og kan gå til ansaffelse innenfor styrets manndat.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:
Sameiet godkjenner å innhente tilbud for både kantstein og belegningsstein.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

✗ **Ikke vedtatt.**

10. INNKOMNE FORSLAG: Oppgadering av porttelefon

Fremmet av: Karoline Elise Eskeland (Seksjonseier seksjon 14)

Styret har mottatt en henvendelse fra en sameier om å undersøke muligheten for å oppdatere porttelefonen, forutsatt at det finnes kostnadseffektive løsninger. Dette vil kunne forbedre sikkerheten og brukervennligheten for beboerne.

Styrets innstilling
Styret ønsker å få en forståelse av sameiets holdning til oppdatering av porttelefonen. Hvis det er interesse for å gå videre med dette, vil styret innhente tilbud og vurdere kostnadseffektive løsninger. Det er viktig å sikre at oppdateringen er i tråd med sameiets budsjett og behov.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Styret vil likevel undersøke hvilke dørtelefoner som finnes på markedet, men det vil være opp til de ulike seksjonseierne å velge om de ønsker å bytte på egen kostnad.**

11. INNKOMNE FORSLAG: Innføres regler eller begrensninger korttidsutleie gjennom Airbnb og lignende

Fremmet av: Erik Vasaasen (Seksjonseier seksjon 15)

Styret har mottatt en henvendelse fra en sameier som observerer at flere seksjoner ser ut til å bli brukt til korttidsutleie, for eksempel gjennom Airbnb.
Sameiets vedtekter inneholder ingen spesifikke bestemmelser om dette. Det er foreslått at temaet diskuteres på det kommende sameiermøtet for å vurdere om det skal innføres regler eller begrensninger. Korttidsutleie kan medføre risikoer som tilgang til fellesarealer, nøkkelkontroll, økt slitasje, og støy.

Styrets innstilling
Styret ønsker først å få en forståelse av hvordan sameiet forholder seg til korttidsutleie. Hvis det viser seg å være interesse for å innføre regler og begrensninger, anbefaler styret at sameiet vurderer å innføre regler for korttidsutleie for å sikre trygghet og trivsel. Dette vil kreve en vedtektsendring, som vil bli tatt opp på et senere tidspunkt (INFO: en slik endring vil kreve et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.)
Det er viktig å balansere fleksibilitet for seksjonseiere med sikkerhet og ro for alle beboere. Styret foreslår å innhente juridisk rådgivning for å sikre at eventuelle vedtektsendringer er i tråd med eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

12. Forslag om nedbetaling på lån

Styret foreslår å nedbetale deler av sameiet lån med tilgjengelige midler. Etter en gjennomgang av økonomien ser vi at sameiet har god likviditet. Driftskontoen disponerer 589 487 NOK (per 7. mai kl. 07:35). Gjenværende lån i OBOS-banken AS er på 1 398 832 NOK med en rente på 7,90% (annuitetslån med flytende rente). Vi vurderer en engangsnedbetaling på 300 000 NOK, som vil bidra til raskere tilbakebetaling av lånet og samtidig opprettholde en god økonomisk buffer.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Styrets innstilling
Styret anbefaler at sameiet gir samtykke til en engangsnedbetaling på 300 000 NOK, alternativt en mindre sum på 150 000 NOK. Dette vil styrke sameiets økonomiske situasjon og redusere rentekostnader.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Godkjenne engangsnedbetaling på 300 000 NOK. Denne summen ble godkjent på årsmøtet at styret ønsker å betale ned på lån, alle oppmøtte er enige så lenge vi beholder en forsvarlig buffer.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Vurdere en mindre nedbetaling på 150 000 NOK

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

I henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter skal vi velge tillitsvalgte til styret. Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets anliggender, inkludert økonomi, vedlikehold og oppfølging av vedtak fra årsmøtet. Følgende verv skal fylles:

- **1 styreleder:** Har det overordnede ansvaret for styrets arbeid og leder styremøtene.
- **2 styremedlemmer:** Deltar aktivt i styrets arbeid og beslutninger.
- **1 varamedlem:** Varamedlemmet trer inn ved behov, for eksempel dersom et styremedlem er forhindret fra å delta i styrets arbeid. Dette er i hovedsak en formalitet, men sikrer at styret alltid er beslutningsdyktig.

Det har ikke kommet inn noen direkte ønsker eller forslag til kandidater for de ulike vervene.

Styret oppfordrer derfor sameierne til å vurdere å stille til valg for å bidra til sameiets drift og utvikling. Å delta i styret er en viktig oppgave som sikrer at sameiet forvaltes på en god og ansvarlig måte.

Innstilling
Styret anbefaler at det velges en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.
Styret oppfordrer sameierne til å delta aktivt i valget og vurdere å stille som kandidater. Dette er en mulighet til å påvirke sameiets drift og bidra til et godt bomiljø.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Eirik Horpestad

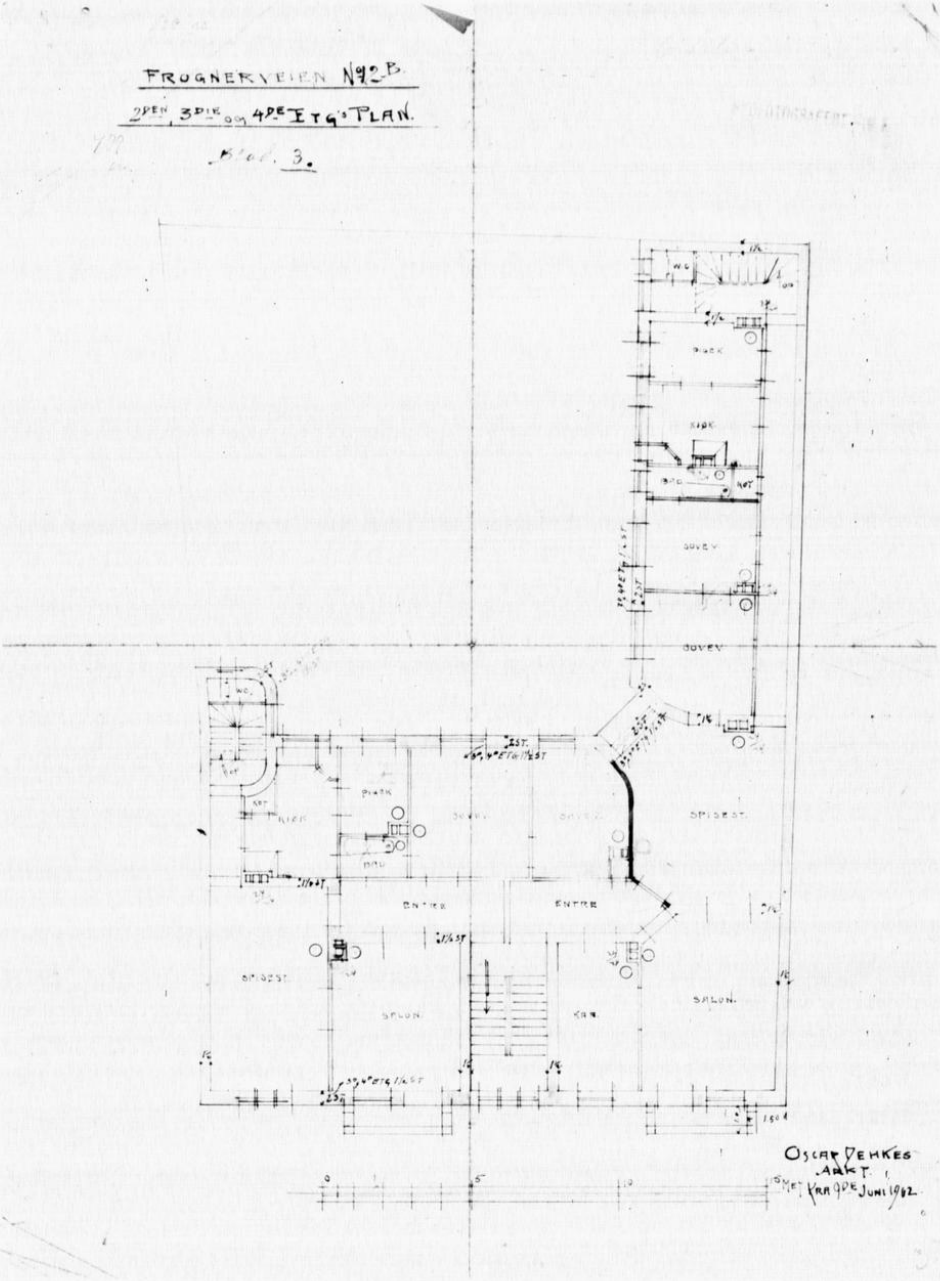
Følgende stilte til valg:
Eirik Horpestad

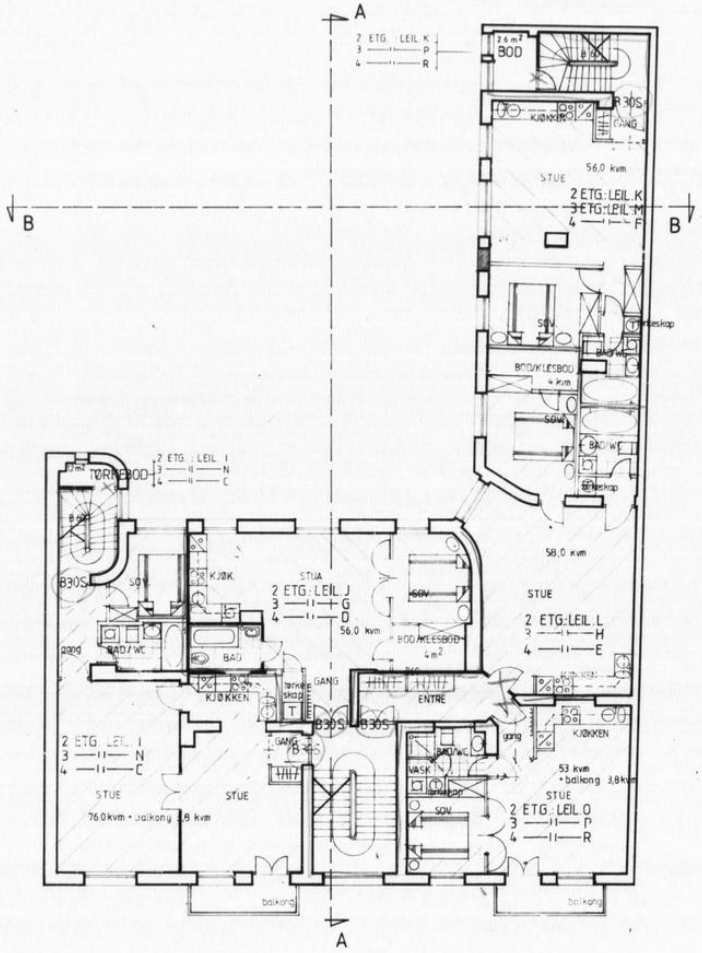
Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Julie Nervik
Markus Kvalvik

Følgende stilte til valg:

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av
Posten Norge


FROGNERVEIEN Nº 2 B.
2DEN 3DIE OG 4DE ETG'S PLAN.
Blad. 3.
KJØK
KJØK
SOVEV.
SOVEV.
SPISEST.
ENTRE
ENTRE
SPISEST.
SALON.
SALON.
OSCAR DEMKES
ARKT.
KRISTIANIA JUNI 1902.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 NOV. 1988

REV	DATO	VEDR
C	25.10.88	HEIS FJERNET. 3 etg likt 2&4., korr. 5 leil.
B	04.08.88	korr i hhtapprobasjonsber.- (brannklasse, påført)
A	18.04.88	tørkeskap/tøskebod

22

OLAV WÆTHING

PROSJEKT
FROGNERVEIEN 12B

NY 2,3 & 4 ETASJE PLAN

dato 19.01.88 | mål 1:100
ansv M.B. | tegn nr 192-013 | C

PAWEL GRALINSKI
arkitekt kristian augustgt. 19, 0164 oslo 1, tlf. 364714

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

FROGNERVEIEN 12B

Frognervn. 12b

Jnr. 138/1902

väningshus

V. D. 138 02
1 Bilag.

739
02

Anmeldelse
Beregning
Tegning
Erklæring

245
02

1

Expeditions-Dokument N° 1

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 12b Sagene.

Indleveret 12te Juni 02. Attesteret

1052-02-I

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

Kristiania den 13de Juni 02.

Chr. Sunthal

Sættes at bemerke
14 Juni 1902
Hjalmar Bull

L. S. Paus

Gadens Bredde er 15,70 m. Den er overtaget af Byen og vi beholde det nuværende Fortov.

Kr 16te Juni 2.
Theodor Gallus

214/02

1052 I.

Oversendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.
Kr. Stadsingeniørkontor, 18de Juni 1902.
A. Andersen

1094-02-I

Tilbagesendes med Bilag for Kloakanlæg i Ildsbu som ikke kan tillades sig at anbefale Kloakanlægget i ovennævnte i Nr 12 B Tegningerne approberede.

Kr. Vand- og Kloakvæsenets Kontor 23de Juni 1902

I Overingeniørens Fravær.

2

1094 I

Kloakarrangementet i Nr 12 B Tegningerne approberes. De i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Som Branddirektør vil maatte henstille Opmærksomheden paa, at der fra det ene Tegneværelse i hver Etage efter Tegningerne kun er Adgang gjennem Køkkenet, hvorfor der i Tilfælde af, at Adkomst til Trappe ikke kan skaffes paa anden Maade, i vedkommende Tegneværelser i 3die og 4de Etage maa anbringes Redningstouge ud Vinduet.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 24de Juni 1902.

O. Chr. Sundsen

Einar Glørum

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 40 anbefales imødeset, forsaavidt saadan dispensation betinges

Vedlagte regler for indredning af Lokaler maa befølges.

Der maa sørges for tilstrækkelig lys og luft i entréen, gange og trapper.

Kristiania sundhedskommission 2den juli 1902.

J. B. Dencker

Aarstad

Indk. 595/02

Overrender 3/11 Bygningsrådet.

1) Ved Planen bemærkes: Den er ikke fra Byrådsmedlemmet X
sørget for anden Adgang end gennem Kjøkkenet.
I det brukne Hjørne med Gaardspladsen maa
2) Murene vise N fly Hus og saaledes ikke rødt

3) Balkonen over Kjelderen faar ikke landfaldet Hvide
over Terræn.

4) Naar der ikke lages Nivaux til den lille fremspringende
Trappeplads for Gaardsrummet er Gjennemsnitsbredden
af de 16.45 Meter og da Gulvet i Indbyggerens Fløi
ligger 14.2 M. under den korte tilladte Bygningshøide
tilbrages formuftig ikke Dispensation for 3.40 M.

5) Kjældervinduerne indeholder Indretninger for Optagelse
af den paa Facaden angivne Grad. Denne ligger
3.5 m over Gesimsen.

6) Beregning over anvendende Jernconstruktioner.

7) Forslaget til Bygningens Fundamentering forelaaer
tilfuldt naar der som vist med blaa punkterede
Linier anordnes gjennemgaaende Sammenbindinger
af Pillarerne langs Nabogaarden Nobis's og Bredden af
mindst 0.80 m. For den Del af Steingaarden som vender
ud til Nabonen Gaardsplads maa der anlægges Beton-
fundament i circa 1 m Høide over denne Gaardsplads
Niveau. Den forevarende Munstens- og Gaardsrummur
maa nødvendig paa flere Steder mangelfuldt udført.

Det i Facaden markerede Parti maa ikke af Hen-
synet til sparing udenfor Gadelinien og er for-
mentlig kun taalt markeret. Tegn.

Kristiania 9 Juli 1902
Chr. Imsthal

3

737
cc

Ovenstaaende Bygningskommission i Kristiania til § 40 pos. 9 og § 30. 3. —

Da Gaardspladsen paa en saadan Skolebygning i midterste Kvarter af 12 Meter og Bygningens største tillatte Gesimshøide jfr. 15,70 Meter tilsvarer Dispensation fra § 40 pos. 8 for Samtlige Lokaler i Sidebygningen.

4 Da de lette Lerretspartier ikke kan gaaes nogen Gaardsplads forøvrigt ha en mindste Bredde af ca 14,50 m og Lokalitetens Gulv ikke ligger lavere med end dette Maal under Gesimsen anbefales Dispensation ogsaa.

Den ansøgte Gavl de ha en Bredde af 5,7 Meter og overrager den tillatte Gesimshøide af 15,7 Meter med 3,50 m.

Da Bygningen er beliggende paa Gadens Sydside og Gavlen saaledes vil bortskygge en væsentlig Del af Solen fra de paa Gadens anden Side beliggende Bygninger kan man ikke anbefale, at de meddelte Tillatelse til den ansøgte Konstruktion Hensyn kan her ikke paaberaabes. —

I Henhold til det anførte foreslaar undertegnede Dispensation fra Bygningslovens § 40 pos. 8 meddelt. Gavlen tillades ikke anbragt som skjærende med Bygningslovens § 30 pos. 1 det Dispensation efter § 30 pos. 3 ikke indrømmes.

Kristiania 8de Juli 1902.

I Bygningsinspektionens Fravær

Johan Brandt.

Bet. 7/7 1902.

Bygn

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Dato: 30.11.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201606386-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hildegunn Ohren | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 12	Eiendom:	211/94/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET FROGNERVEIEN 12	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Frognerveien 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 22.11.2018.

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 201606386			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	06.07.2016	4/2
Plan og fasade sørøst og sørvest	E02	06.07.2016	6/2

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.11.2018 av:

Hildegunn Ohren - saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Birger Øvensen
Frognerveien 12 B

0263 OSLO

11 FEB. 1999

(Tidligere mappenr. 8801101803) Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 8801122-30 Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 12B	Eiendom:	211/94/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Frognerveien 12 B v/styreleder	Adresse:	Frognerveien 12 B, 0263 OSLO
Søker:	Ark. Eggesvik, Inger Skybak	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4a, 0264
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

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

John C. Forester
Seksjonsleder

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

Sameiet Frognerveien 12 B
Frognerveien 12 B

0263 OSLO

11 FEB. 1999

Dato:

(Tidligere mappenr. 880101803)

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 180.122-30
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif Oskar Solheim

Arkivkode:

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 12B	Eiendom:	211/94/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Frognerveien 12 B v/styreleder	Adresse:	Frognerveien 12 B, 0263 OSLO
Søker:	Ark. Eggesvik, Inger Skybak	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4a, 0264
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

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

John C. Forester
Seksjonsleder

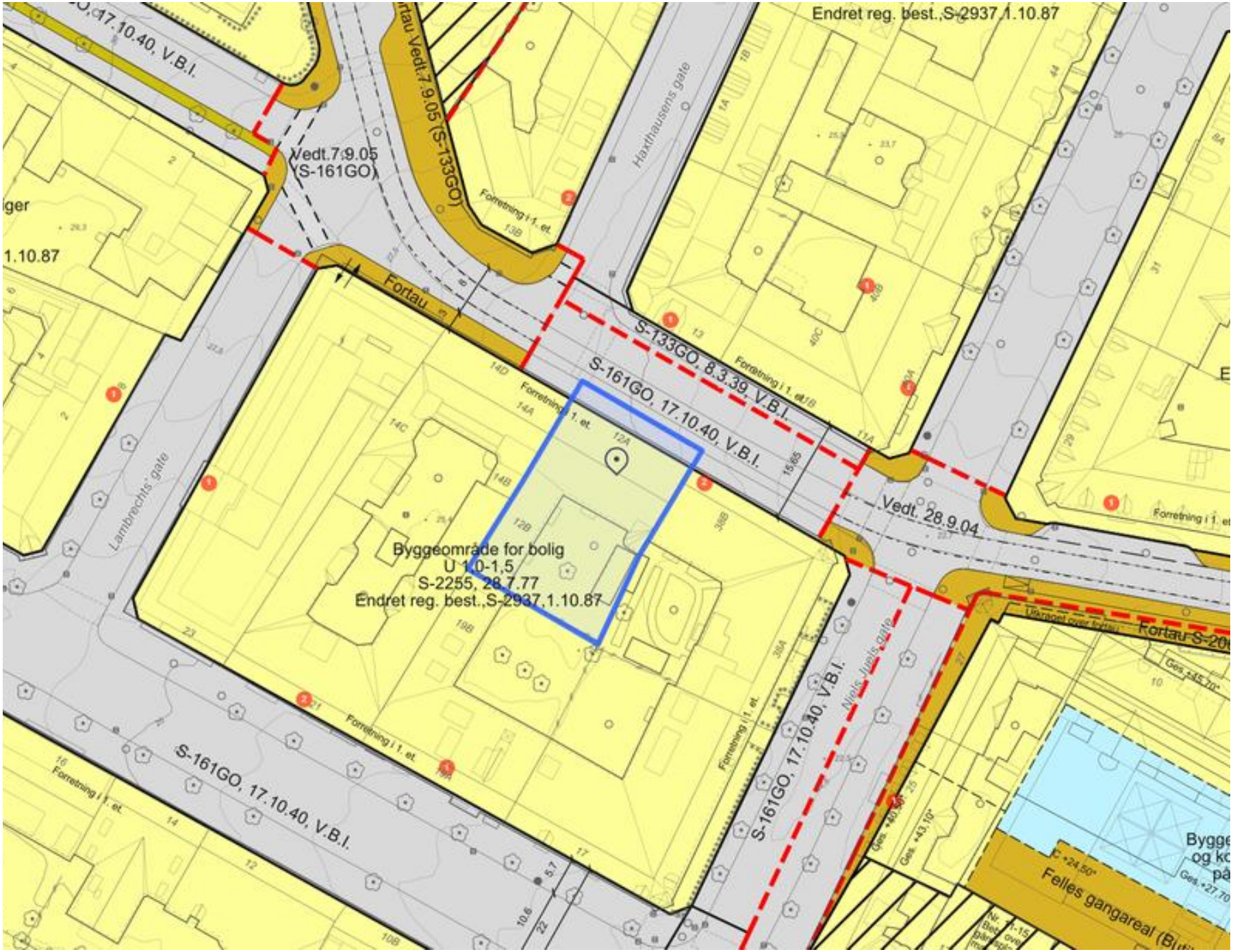
Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

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

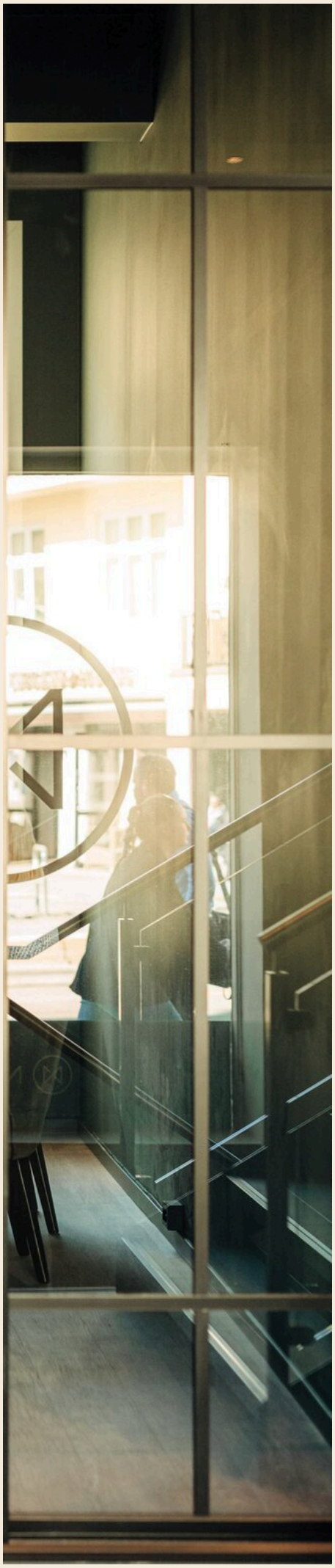

Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Vedt.7.9.05
(S-161GO)
Fortau-Vedt.7.9.05 (S-133GO)
Haxthausens gate
Fortau
S-133GO, 8.3.39, V.B.I.
S-161GO, 17.10.40, V.B.I.
Vedt. 28.9.04
Lambrechts gate
Byggeområde for bolig
U 1.0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
S-161GO, 17.10.40, V.B.I.
Niels Juels gate
Fortau S-20
Felles gangareal (B
Forretning i 1. et.

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

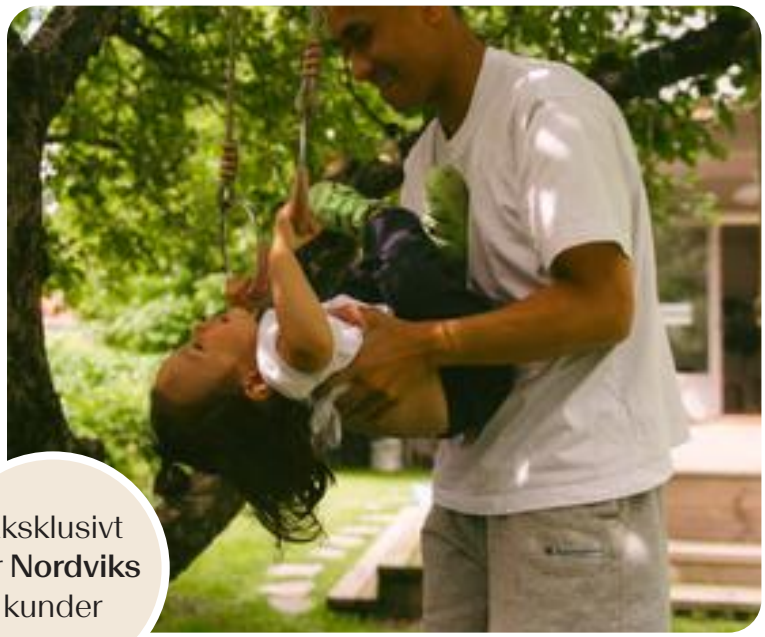


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0347/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frognerveien 12A 0263 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 94, snr 12 (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:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322