NORDVIK

Skovveien 4

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skovveien 4

Innhold

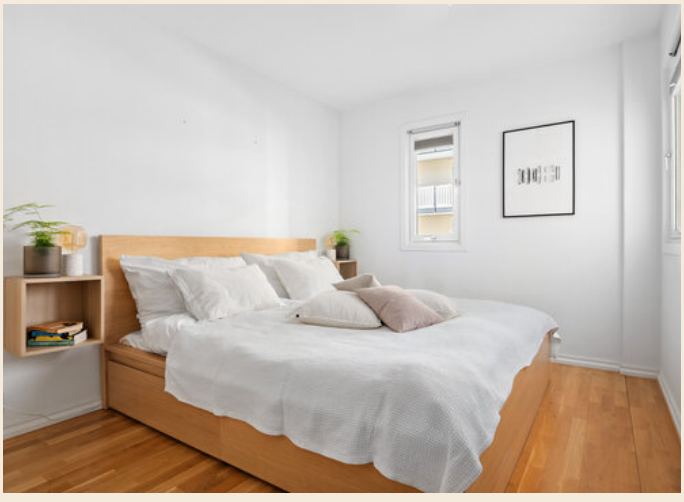
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
209	Kontaktinfo
212	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
215	Forbrukerinformasjon om budgivning
216	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Delikat 2roms selveier i Frogner Atrium | 4.etasje m. heis og balkong mot bakgård | Parkering* | Selvaag Bolig + konsept

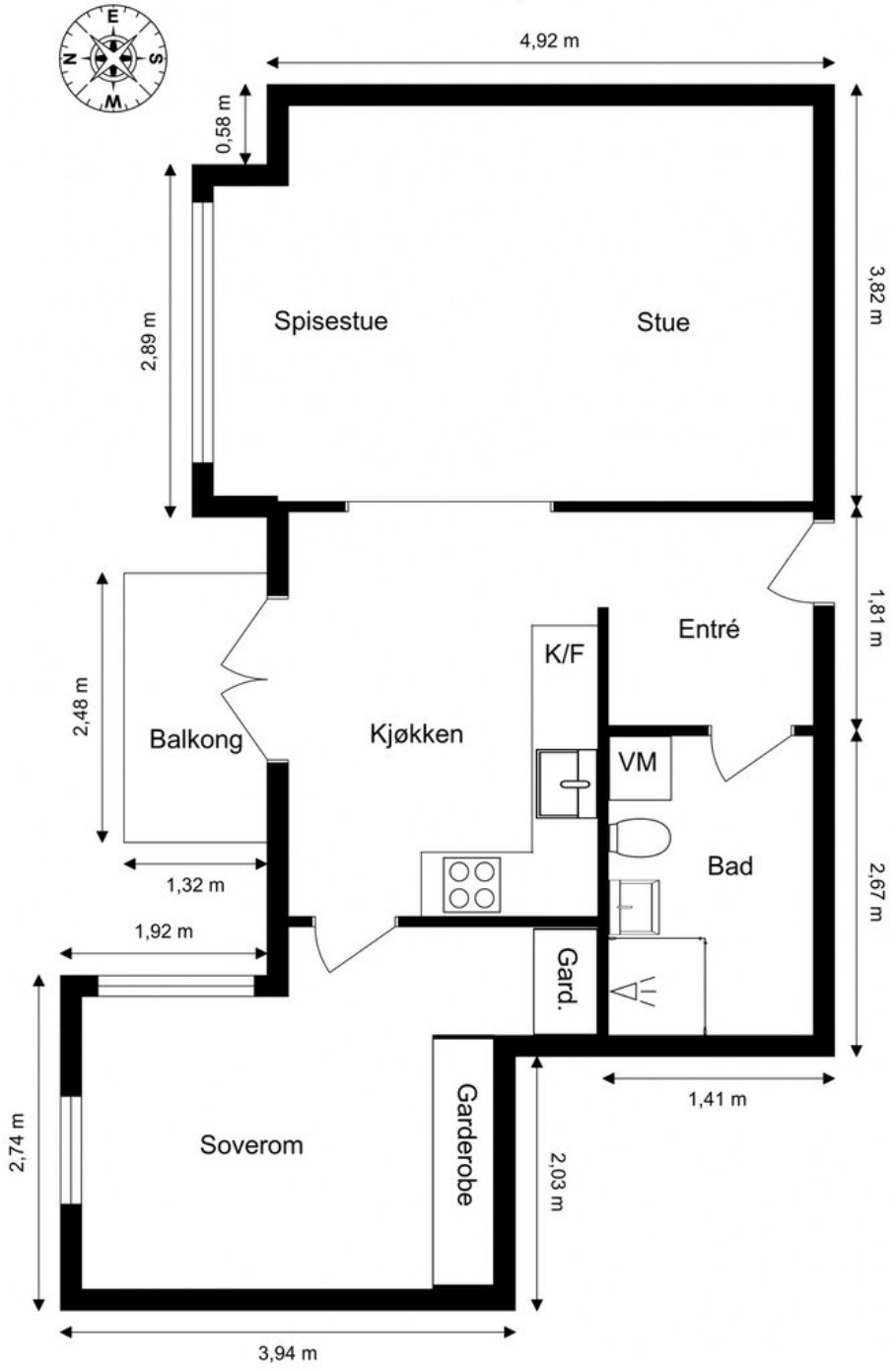
Prisantydning	**6 350 000,-**
Omkostninger	**160 130,-**
Totalpris	**6 512 279,-**
Fellesgjeld	**2 149,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 335,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1993**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Bendik Blumenthal ved Nordvik Ullevål har gleden av å presentere denne delikate selveier leiligheten! En stor og moderne 2-roms Selvaag Pluss leilighet med rolig beliggenhet! Skovveien 4 ligger i et sentralt og populært område midt på Frogner. Fine turmuligheter ved Frognerkilen, Bygdøy og Skarpsnoparken samt kort vei til Frognerparken. Dette er boligen som passer perfekt for de som ønsker "easy living" hvor vedlikehold ikke trenger å prioriteres.

- Moderne
- Totalrenovert i 2005
- Ingen fellesgjeld
- Balkong på 3 kvm.
- *Mulighet for kjøp/leie av parkering
- Tilhørende Selvaag Bolig + konsept
- Kort vei til all offentlig kommunikasjon
- Heisadkomst direkte fra kjeller og bod
- Resepsjon og store fellesarealer for sameiet
- Treningsrom, gjesteleilighet m.m

Skovveien 4 0257 OSLO
4. Etasje



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
















Electrolux
STEAMSYSTEM










MATRIX


PLUSS LOUNGE
ÅPENT FRA 06.00 - 24.00
Tlf. Resepsjon 47 46 85 79
Alarm
FROGNER ATRIUM


JAGGER
JAGGER
JAGGER
PROFF AS

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0095/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skovveien 4, 0257 OSLO
Gnr 211, bnr 92, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Synne Røil

Kjøpesum og omkostninger
6 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
158 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
160 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
173 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 510 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 523 130,- (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
1993

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, entré, bad
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold
Leilighet beliggende i 4.etasje bestående av: Stue, spisestue, kjøkken, balkong, entré, bad.

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

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

- Bad / overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å

sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

- Bad / sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak: Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. Ytterligere undersøkelser anbefales.

BAD:
Badet er fra 2005 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner. Det er varmekabler i gulv på badet. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i hjørnet på kjøkkenet. Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Parkering
Sameiet disponerer i alt 51 p-plasser i byggets kjellerplan (plan U1 og U2) som er forbeholdt parkering for boligseksjonene. De øvrige plassene i garasjen tilhører eget sameie, Frogner Atrium Parkeringssameie. De 51 p-plassene som er knyttet til Sameiet Frogner Atrium ble våren 2023 ferdig endret fra bruksrett til seksjonert tilleggsareal til den aktuelle seksjonseiers seksjon. Ved salg av seksjon følger derfor p-plassen seksjonen. P-plassene kan kun eies, disponeres, brukes og leies av beboere i Sameiet Frogner Atrium. Det er kun anledning til å selge parkeringsplassen til andre seksjonseiere i Sameiet Frogner Atrium, men dette vil kreve reseksjonering for å flytte tilleggsdelen mellom seksjonene. Ved overdragelse av p-plass utenom salg av seksjon skal seksjonseier innhente samtykke fra styret og varsle forretningsfører. Eierskifte av p-plass utenom salg av seksjon utløser eierskiftegebyr etter gjeldende prisliste.
Kjøp av garasjeplass i sameiet er til regulert pris. I opplysninger fra forretningsfører datert 15.04.2026 var gebyret på overdragelse av parkering/garasje per plass på kr 4063,- inkl. mva.

Modernisering og påkostninger
2005:
Totalrenovert av Selvaag.
2017:
Balkong m balkongdør.
2021:
Innvendig solavskjerming.
2023:
Ny avtrekksvifte,
Ny heis.
2024:
Nytt kjøleskap.
2025:
Ny varmtvannsbereder med water guard.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Det er pågående utredninger om fasade, garasje og takkonstruksjon. Fremkommer
ikke så vidt jeg kan se hvem som skal utføre arbeid, jfr årsrapport 2026. Utført skifte av heis i hele sameiet av Schindler As og
Heisconsult AS i 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vitro Elektro Service A/S (Thomas W Hauglund) lfb med nytt balkongprosjekt, lagt ut
en stikkkontakt på balkong. Samsvarerklæring skal ha blitt sendt direkte til sameiet da de var bestiller på vegne av eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Infratek Elsikkerhet As Saksnummer: 5015549 09.04.2018 Arbeid utført: El-kontroll.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongbygg As Ny balkong. Kontrakt signert: 07.04.2020. Bytte av avtrekksvifte og
heis, bestilt av sameiet og utført i 2023.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Jfr årsrapport 2026.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Jfr årsrapport 2026.

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
UTVENDIG:
Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 1993.
Dører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra 2020.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue/kjøkken er det adkomst til en nordvendt, overbygd balkong på ca 3 kvm. Balkongen er av stålkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er aluminiumsrekkverk med en høyde på ca 1,11 meter.

INNVENDIG:
Gulv: 3-stavs parkett.
Vegger: Malte plater og malt betong.
Tak: Malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen varmes opp via elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 5822 kwh.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 335,- pr. mnd.
Inkluderer: - Serviceavgift Selvaag Bolig+ kr 1640,-
- Alarmtjeneste kr 196,-
- Oppsparing til vedlikeholdsfond kr 44,-
- Kabel TV/Internett fra Telenor kr 469,-
- Felleskostnader* kr 2986,-

* Kommunale avgifter, generell drift og vedlikehold av sameiet.

Kommunale avgifter
Inkludert i fellesutgiftene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 704 194,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 816 777,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale om TV og Internett med Telenor som dekkes av fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Frogner Atrium, orgnr. 989334999

Om sameiet
Sameiet består av 83 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989334999, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune.
Adresse er Skovveien 4, Frognerveien 8 og Frognerveien 10.
Seksjon nr. 88 eies i tingsrettslig sameie mellom innehaverne av boligseksjonene 1 til og med 84 med like store andeler (1/84).

Boligene er en del av Selvaags Pluss-konsept, og inkluderer en rekke tjenester. Kontakt vertskapet på frognerpluss@selvaagbolig.no eller på tlf: 47468579 for å få mer informasjon.

Her får du noe av servicen fra hoteller inn i boligen gjennom ekstra service, opplevelser og trygghet. Med en plussbolig får du tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, lobby, gjesterom for leie for inntil 4 gjester, treningsrom, møterom, selskapsrom med kjøkken til leie for inntil 30 gjester. Alt stilfullt innredet og fullt utstyrt. En vertinne er daglig tilstede i resepsjonen på hverdagene, og holder orden på serviceområdet, organiserer alle tilbud og bistår med praktisk hjelp.

Postkasseskilt kan bestilles ved å kontakte vertskapet (resepsjonen). Endring av navn på ringeklokketablå kan bestille ved å ta kontakt med vertskapet (resepsjonen).

Vedlikeholdshistorikk:
- 2022 Fuktsikring av bakgård
- 2020 Utskifting av takvinduer
- 2019 Nye varmekabler i takrenner. Maling utvendig tak
- 2018 Ny membran på atriet plan to og atriene mellom Skovveien 4 og Frognerveien 8
- 2017 Utbedring av takdekket
- 2015 Maling av tak fellesareal
- En del oppgraderinger ble foretatt i 2006 slik som tak, fasader, fellesområder, stigeledninger, heiser og garasjeanlegg.
- Bygget rehabilitert/pusset opp i 2005/ 2006.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i sameiet:

Styreleder opplyser om planlagt utbedring av en lekkasje i en topp-leilighet som muligens vil medføre innkalling av inntil en million kroner fra eierne i henhold til sameiebrøk.

Videre opplyser sameiet om følgende påkostninger/utbedringer:

- Utskiftning av heiser i sak 7.1:
I forbindelse med at de tre heisene i sameiet har vært ustabile og at kostnadene til reparasjoner og utbedring har økt betydelig den siste tiden, har styret innhentet bistand fra Heisconsult til å vurdere tilstanden, og bistå med innhenting av tilbud på den anbefalte framgangsmåten. Heisconsult har anbefalt utskiftning av heisene, og har bistått i å hente inn tilbud og vurdere dem.
I innstillingen har Heisconsult anbefalt å akseptere tilbudet fra Schindler AS, med en pris på 6 012 500 inkludert MVA. Styret fremmer forslag om å akseptere tilbudet fra Schindler, samt å benytte Heisconsult til å følge opp arbeidet med utskiftning.

- Utskiftning av ventilasjonsaggregat i sak 7.2:
Det er behov for å bytte ut dagens ventilasjonsaggregat som er over 30 år gamle. Dette er 5 år over normal levetid. Det er innhentet to tilbud på utskiftning. Tilbud 1 er fra Sillerud AS og er på kr. 2 560 000 eks. mva. Tilbud 2 er fra Energima og er på kr. 5 300 000 eks. mva. Leverandørene har informert om tekniske løsninger som er betydelig mer energieffektive, og som kan gi besparelser på opptil 280 000 kWh per år. Dette senker strømkostnad og nettleie betydelig. Styret ser på tilbud 1 som aktuelt grunnet prisnivået.

Styrets forslag til vedtak (forslag A):
Styret foreslår å akseptere Heisconsults anbefalte tilbud fra Schindler AS, på kr 6 012 500. Styret får fullmakt til å inngå en slik avtale og benytte Heisconsult til å bistå i prosessen med utskiftning. Styret har fullmakt til å tilpasse løsningen til sameiets behov, inkludert eventuell adgangskontroll.
Vedtak: Styrets forslag til vedtak (vedtak A) fikk overveldende flertall ved håndsopprekning og ble vedtatt. Sameiet har vedtatt at heisene skal skiftes ut.

Styrets forslag til vedtak:
Sameiet vedtar å skifte ventilasjonsaggregat med tilbud 1, kr. 2 560 000 eks. mva. Wahl Eiendom legger ut for å få til rask bestilling og utskiftning. Rammen med sikkerhetsmargin legges til kr. 2 700 000 i tilfelle uforutsette kostnader. Finansiering etter dette vedtas i punkt 7.3. Wahl Eiendom får mva-fradrag og fratrekket vil derfor være uten mva. Sameiet som helhet vil derfor spare et beløp tilsvarende mva.
Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble godkjent med klart flertall.

Finansiering av heiser og ventilasjonsaggregat:
Det finnes to alternativer for finansiering; kontantinnskudd og låneopptak.
Styret er innstilt på opptak av lån, med en administrativ IN-ordning som lar den enkelte seksjon innfri sin andel av gjelden helt eller delvis.
Det stemmes over de to ulike tiltakene.

Styrets forslag til vedtak (forslag B):
Arbeidene som blir besluttet i punkt 7.1 og 7.2 finansieres ved kontantinnbetaling. Styret avgjør detaljene for innbetaling, men vil sende faktura med minst 3 ukers betalingsfrist.
Vedtak: Forslag B ble vedtatt med stort flertall etter skriftlig avstemming.

Stipulert kostnad for denne seksjonen:
Denne seksjonen har eierbrøk 60/11222
Dersom kostnaden for prosjektene ligger på pristilbudet (ca. kr. 6 millioner for heis og kr. 2,7 millioner for ventilasjonsaggregat, totalt ca. kr. 8,7 millioner), vil dette utgjøre ca. kr. 46.500,- for denne seksjonen.
(8.700.000 / 11222 = 775 x 60 = ca. kr. 46.500,-) med forbehold om at kostnadene blir lik tilbudet.

Styreleder informerer om at ventilasjonsaggregatene vil bli installert i år 2023, mens heisene vil bli skiftet ila 1. halvdel av 2024. Innkalling av kostnadene deles etter eierbrøk og vil bli innkrevd før betalingsplanen.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 149,-

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund eller katt. Styret skal til en hver tid være informert om dyrehold.
Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Hunder skal alltid holdes i bånd i alle fellesområder. Det må ikke legges ut mat til fugler eller streifende dyr.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 989334999

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 962 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det er felles adkomst fra parkeringsgarasje eller hovedinngang med tilgang til både heis og trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Skovveien 4 ligger i et sentralt og populært område midt på Frogner. Her har vi gleden av å presentere en sjelden anledning, - en stor og moderne 2-roms Selvaag Pluss leilighet med rolig beliggenhet. Dette er boligen som passer perfekt for dem som ønsker seg en "easy living" hvor vedlikehold ikke trenger å prioriteres.

Skovveien strekker seg fra Bygdøy Allé og opp til Briskeby, og leiligheten har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo rolig, men svært sentralt og med nærhet til alt. Fine turmuligheter ved Frognerkilen, Bygdøy og Skarpsnoparken samt kort vei til Frognerparken, Frogner Stadion (med blant annet skøytebane på vinteren) og øvrige rekreasjonsområder på Skillebekk. Gangavstand til Nasjonaltheateret, Vika, Aker Brygge og Skøyen.

Det er kort vei til populære matvareforretninger, spisesteder, hyggelige fortauscafeer og kaffebarer. I samme kvartal som leiligheten finner man blant annet flere søndagsåpne butikker, prisbelønnede restauranter, kaffesteder m.m. Kort vei til steder som Solli Plass, Gimle, hvor man finner ærverdige Gimle kino, og Karenslyst Allé, hvorav sistnevnte blant annet kan by på alle de fasiliteter du kan tenke deg, inkludert cafeer, restauranter, treningssentre, populære forretninger, baker, vinmonopol, Maschmanns Matmarked og postkontor.

Frogner Atrium boligsameie inngår i Selvaags Pluss-konsept, og inkluderer en rekke tjenester. Her får du noe av servicen fra hoteller inn i boligen gjennom ekstra service, opplevelser og trygghet. Fellesrom med peisestue og kjøkkenavdeling. Ferske aviser hver dag. Gjesteleilighet (rommer 4 personer) og møterom kan leies - møterommet kan gjøres om til en spisesal for kveldsarrangementer med opp til 30-40 personer med tilhørende velutstyrt kjøkken. Beboerne disponerer stor felles terrasse med hagemøbler i indre gårdsrom samt trimrom med treningsapparater. (Se også vedlagte bilder av felles arealene).

Bebyggelse
Moderne boligblokk i bærende betongkonstruksjoner oppført 10 etasjer.

Offentlig kommunikasjon
Det tar 15-20 minutter å gå til Hegdehaugsveien, Bislett, Slottet og Karl Johans gate.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet med trikk i Frognerveien og buss fra Bygdøy Allé. Her er det ruteforbindelser til alle byens hjørner som Skøyen, Nationaltheatret, Jernbanetorget, Grünerløkka, Majorstuen, Storo m.flere.

Skoler og barnehager
Solrosen Steinerbarnehage - 0,3 km unna.
Skillebekk barnehage - 0,3 km unna.
Betha Thorsens Kanvas-barnehage - 0,4 km unna.

Se vedlagt nabolagsprofil for flere detaljer.
Uranienberg skole (1-10 klasse) - 0,6 km unna.
Ruseløkka skole (1-10 klasse) - 0,8 km unna.
Kristelig gymnasium grunnskole - 1,3 km unna.
Hartvig Nissens skole - 0,4 km unna.
Oslo Handelsgymnasium - 0,6 km unna.

Se vedlagt nabolagsprofil for flere detaljer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg/boligblokk datert 02.05.1994.

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

Det foreligger ferdigattest for innredning av ekst.bygg boliger/Forr./KTR./GARASJ datert 01.12.1994.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.12.1997.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 26.09.2016.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.05.2022.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger brukstillatelse for bruksendring datert 12.07.2023.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av tre heiser datert 23.04.2024.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1893, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Hele etasjen er bygget om, slik at det har blitt flere mindre leiligheter enn det opprinnelig var. Hele leilighetens planløsning er derfor gjort om på i forhold til byggemeldte tegninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, eksisterende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/211/92/7:
23.11.1893 - Dokumentnr: 900295 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 211 bnr 225.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1962 - Dokumentnr: 508496 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 211 bnr 93.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1985 - Dokumentnr: 25599 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Overført fra gnr 211 bnr 225.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1990 - Dokumentnr: 74517 - Erklæring/avtale
Rett for Oslo Lysverker vedr. nettstasjon m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1991 - Dokumentnr: 40359 - Erklæring/avtale
Tidl. seksjonert i snr. 12 - 21. Seksjoneringen slettet som dbnr. 40360/91

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1993 - Dokumentnr: 3655 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk nr. 549.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2005 - Dokumentnr: 75557 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2006 - Dokumentnr: 600425 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemsskap i Frogner Atrium Boligsameie og Frogner Atrium Servicesameie.

06.04.2021 - Dokumentnr: 384753 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:24 Snr:20
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om branntrapp/rømingsvei
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2026 - Dokumentnr: 395371 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

07.11.2005 - Dokumentnr: 75557 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/11222
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-86 og nr.88

15.03.2023 - Dokumentnr: 277264 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/11222
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med elektronisk salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 3.900 kr. 0,-

Utlegg:
Foto,ca- faktureres direkte kr. 5 000,-
Tilstandsrapport -faktureres direkte kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 400,- 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 20. mai 2026

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

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Skovveien 4

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	23 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	7 min 0.6 km

Sport

Inkognito terrasse balløkke	4 min
Trafotaket streetbasketanlegg	7 min
SATS Solli plass	4 min
Friskis & Svettis Oslo	12 min

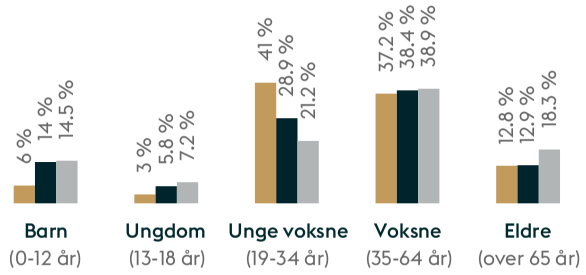
Offentlig transport

Niels Juels gate Linje 12N	1 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.1 km

Barnehager

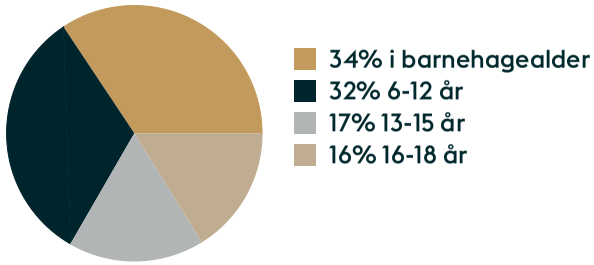
Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 14 barn	3 min 0.3 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag... 105 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skillebekk Ro...	1 161	753
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



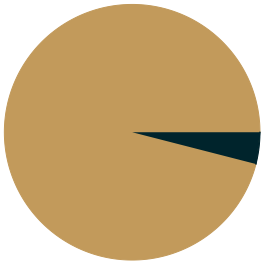
Ladepunkt for el-bil

Meny Frogner	0 min
Kiwi Bygdøy Allé	3 min

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse



96% blokk
4% annet



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skovveien 4 , 0257 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 92, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1469 **Referansenummer:** PG8473

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

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms selveier leilighet. leiligheten ligger i byggets 4. etasje. Det er felles adkomst fra parkeringsgarasje eller hovedinngang med tilgang til både heis og trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en bod på ca 4 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 55 m². Planløsningen består av entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,37 meter. Det er oppvarming via elektriske panelovner, samt naturlig ventilasjon.

Leiligheten har en balkong med adkomst fra stuen.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 1993.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra 2020.

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en nordvendt, overbygd balkong på ca 3 kvm. Balkongen er av stålkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er aluminiumsrekkverk med en høyde på ca 1,11 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs parkett.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2005 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.
Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner. Det er varmekabler i gulv på badet.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i hjørnet på kjøkkenet.
Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

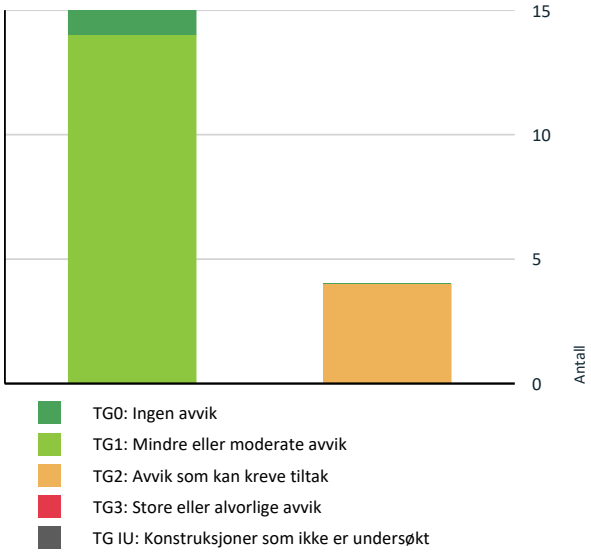
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Hele etasjen er bygget om slik det har blir flere mindre leiligheter enn det opprinnelig var. Hele leilighetens planløsning er derfor gjort om på i forhold til byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

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

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

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

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

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Fibernett, kabel-tv. Verisure alarmsystem.
Modernisering	Ny varmtvannsbereder med waterguard (2025). Nytt kjøl/frys (2024). Innvending solskjerming montert (2021). Installert nye låser i bod.
Modernisering	Oppgraderinger gjort i fellesarealer: Ny avtrekksvifte i leiligheter og ventilasjonssystem i bygget (2023). Ny heis i Skovveien 4 og Frognerveien 8 (2023).
Tilbygg	Balkong med balkongdør ble montert i 2017.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 1993.

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra 2020.

___

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en nordvendt, overbygd balkong på ca 3 kvm. Balkongen er av stålkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er aluminiumsrekkverk med en høyde på ca 1,11 meter.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggemåte:

Bygning trolig fundamentert til faste masser / grunn. Betong grunnmur. Støpt betonggulv. Alle bærende vegger i armert betong. Utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk. Utvendige påført gjennomfarget puss på nylonduk. Yttertak i sperrekonstruksjon, tekket med korrugerte plater i metall.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 3-stavs parkett.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

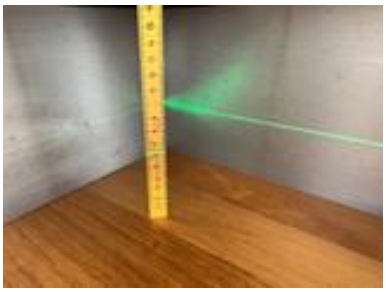
Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt fler punktmålinger Innenfor 2m.

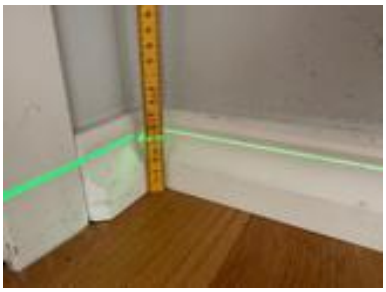
Tilstandsrapport

Måleavvik:
Entré.
12mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
12mm fra hjørne til hjørne.
9mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2005 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips.

Merknad: Det er noe hull/sprekker i flisfuger i dusjsonen. Disse bør fylles med ny fugemasse.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med mosaikkfliser i dusjsonen. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv med krysslaser.

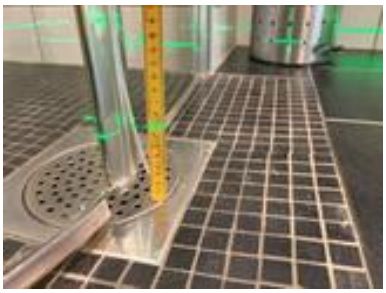
Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

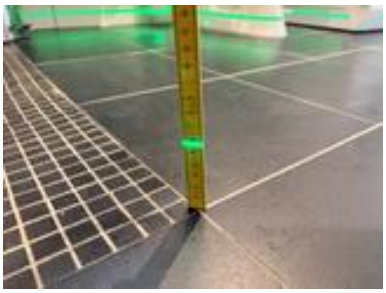
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.







4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

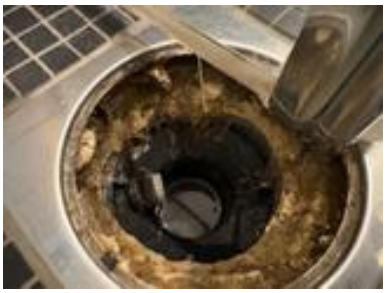
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Merknad: Det er noe svelleskader på servantskap.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dørbladet.



4. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner. Det er varmekabler i gulv på badet.

Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i hjørnet på kjøkkenet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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.
   2005 Bygget ble fullstendig rehabilitert i 2005.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Kan ikke svare før eiers tid, men i eiers tid, ja.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, bygget ble renovert i 2005. Sameiet bestilte ifb med balkongprosjekt i 2017 stikkontakt ute på balkong. Arbeidet ble utført av sertifisert El Entreprenør Vito Electro Service As, og sluttbefaringsrapport skal ha blitt sendt til dem.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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

Generell kommentar

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.

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

Tilstandsrapport







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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

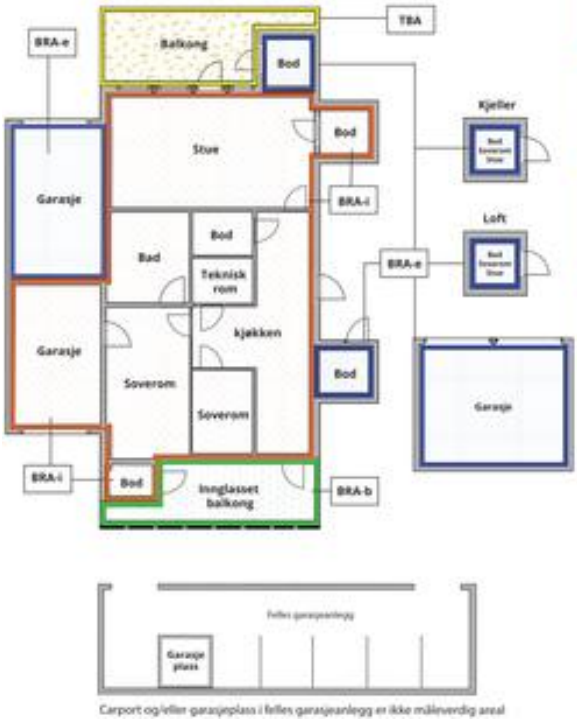
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	55			55	3
Kjeller		4		4	
SUM	**55**	**4**			**3**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, entré, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Hele etasjen er bygget om slik det har blir flere mindre leiligheter enn det opprinnelig var. Hele leilighetens planløsning er derfor gjort om på i forhold til byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Synne Røil	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	92		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skovveien 4

Hjemmelshaver
Røil Synne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Skovveien 4 0257 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Synne Røil	9578-5992-4-3289473	2026-04-16 21:41:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
23-0095/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skovveien 4, 0257 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Synne Røil

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. april 2018

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: 989334999
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er pågående utredninger om fasade, garasje og takkonstruksjon. Fremkommer ikke så vidt jeg kan se hvem som skal utføre arbeid, jfr årsrapport 2026. Utført skifte av heis i hele sameiet av Schindler As og Heisconsult AS i 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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vitro Elektro Service A/S (Thomas W Hauglund) Ifb med nytt balkongprosjekt, lagt ut en stikkkontakt på balkong. Samsvarerklæring skal ha blitt sendt direkte til sameiet da de var bestiller på vegne av eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Infratek Elsikkerhet As Saksnummer: 5015549 09.04.2018 Arbeid utført: El-kontroll

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongbygg As Ny balkong. Kontrakt signert: 07.04.2020. Bytte av avtrekksvifte og heis, bestilt av sameiet og utført i 2023.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Jfr årsrapport 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jfr årsrapport 2026.

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: 23-0095/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Synne Røil	**2026-04-16**

Identifikasjon

Synne Røil

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



Adresse	
Skovveien 4, 0257 OSLO	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282672**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81104905**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
157,76 kWh/m²	**8 677 kWh**



Skovveien 4, 0257 OSLO

Detaljering

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

FROGNER ATRIUM

VEDTEKTER FOR SAMEIET FROGNER ATRIUM
Vedtatt på stiftelsesmøte 9. desember 2005
Siste endring på ordinært årsmøte 22. mars 2018

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Frogner Atrium. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 79 boligsseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 7. november 2005 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst den 10. februar 2010. Seksjon nr. 1 tom. snr. 84 er bolig. Seksjon 68,71,73,76 og 78 er slettet etter reseksjonering registrert 10.02.2010. Seksjon 85, 86, 87 og 88 er næring. Adresse er Skovveien 4, Frognerveien 8 og Frognerveien 10. Seksjon nr. 88 eies i tingsrettslig sameie mellom innehaverne av boligseksjonene 1 til og med 84 med like store andeler.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 211 bnr. 92 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform. Heller ikke tillates det boligsseksjonseierne å etablere næringsvirksomhet koblet opp mot eksterne datalinjer / server.

Sameiets styre administrerer felles trådløst nettverk for samtlige boligseksjonseiere.

§3
Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 30 % av sameiets totale kostnader
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall dekkes med 30 % av sameiets totale kostnader.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av næringsseksjonene med 30 %.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 70 % av sameiets totale kostnader.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall dekkes med 70 % av sameiets totale kostnader.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av boligseksjonene med 70 %.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameierne:

- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av serviceseksjonen (snr. 88). Kostnaden er nedtegnet i egen, gjensidig sameieavtale mellom boligseksjonseierne (vedlegg 1).
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder IP-telefoni, bredbånd, TV etc.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift av utomhusarealer, herunder Torgplassen mot Frognerveien, fordeles med en halvpart på bolig og næring.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.5. Øvrige bestemmelser om felleskostnader

Drift og vedlikehold av det fellesareal som er parkeringsplasser i plan I og 2 (51 plasser), skal i sin helhet fordeles på seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene.
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Ved førstegangsetablering av seksjonssameiet innbetales 3 mnd forskudd av fellesutgifter.
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kontor og forretninger er tilkoplet felles vannmåler.

§4
Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§5
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§6
Styret

Sameiets styre skal bestå av fire til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer valgt av sameiermøtet for 2 år. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene 85, 86 og 87. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å 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.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§8
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§9
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

l. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11
Om sameiermøtet

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene. Snr. 88 er fordelt og tillagt eierrådighet med 1/84 tilsvarende 3,32 m2 på hver opprinnelig boligseksjon, jfr. seksjoneringsbegjæring registrert 7. november 2005. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 15
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Bygningsmessige arbeider kan ikke påbegynnes før skriftlig godkjenning fra styret foreligger.

§ 16
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, I. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 17
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved 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 særinteresse i saken.

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

§ 18
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonene snr. 85, 86, 87 og 88 har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealet mot Frognerveien, kalt torget, til aktiviteter innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Sameiet disponerer i alt 51 p-plasser i byggets kjellerplan (plan 1U og 2U). På tidspunktet for overskjøtning av seksjonene, er rettighetene til p-plassene fordelt i henhold til offentlig parkeringsnorm og opprinnelige kjøpekontrakter.

Fellesarealet bestående av 51 garasjeplasser; plass nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1l, 13, 14, 15, 16, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, i plan 2U og plass nr.84, 85, 96, 112, 129, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 i plan 1U, med tilhørende adkomstareal er forbeholdt parkering for boligseksjonene. Retten til bruk av ovennevnte p-plasser og eventuell senere transport av bruksretten kan bare skje internt i sameiet mellom boligseksjonseierne. Ved salg av boligseksjonen kan dog eier/bruker av garasjeplassen overdra denne sammen med boligseksjonen. Bruksretten kan bare disponeres, herunder fremleies, av sameieren i hans eiertid. Avhendelse av bruksrett til p-plass er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra boligsameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører.

Næringsseksjon 87 skal benyttes til garasje og består av lager og de resterende 112 garasjeplassene. Seksjonseierne har mulighet for å leie garasjeplasser på markedsmessige vilkår.

Nærværende bestemmelse om bruksrett til garasjeplass kan bare endres etter tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

§ 19
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet.

Seksjonsnr.	Formål	Eierbrøk/brøk teller
1	B	52
2	B	76
3	B	52
4	B	52
5	B	76
6	B	52
7	B	55
8	B	76
9	B	52
10	B	52
11	B	76
12	B	55
13	B	55
14	B	76
15	B	52
16	B	52
17	B	76
18	B	55
19	B	52
20	B	74
21	B	50
22	B	50
23	B	74
24	B	52
25	B	102
26	B	49
27	B	49
28	B	102
29	B	105
30	B	70
31	B	56
32	B	88
33	B	56
34	B	65
35	B	60
36	B	105
37	B	70
38	B	56
39	B	88
40	B	56
41	B	65
42	B	79
43	B	106
Seksjon 1-84		**5 803**

Seksjonsnr.	Formål	Eierbrøk/brøk teller
44	B	70
45	B	56
46	B	88
47	B	56
48	B	65
49	B	79
50	B	106
51	B	70
52	B	56
53	B	88
54	B	52
55	B	60
56	B	71
57	B	133
58	B	124
59	B	154
60	B	52
61	B	66
62	B	81
63	B	49
64	B	69
65	B	65
66	B	58
67	B	103
69	B	48
70	B	109
72	B	103
74	B	48
75	B	109
77	B	103
79	B	48
80	B	51
81	B	58
82	B	156
83	B	124
84	B	104
85	N	2 285
86	N	1 430
87	N	1 395
88	N	*309*
Teller		**11 222**
Nevner		**11 222**

HUSORDENSREGLER FOR FROGNER ATRIUM BOLIGSAMEIE

Sist endret i sameiermøte 5. februar 2014

Disse ordensregler gjelder for sameierne:

1. Fellesarealer, gårdsrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller, må ikke opptas med gjenstander tilhørende sameierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Biler og sykler må ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser.

2. Det er ikke tillatt å anbringe større installasjoner til bruk for den enkelte beboer på utvendige arealer som inngår i den enkelte boenhet, herunder på terrasser, balkonger eller «hageanlegg».

3. Det er ikke tillatt å foreta ytre forandringer på den enkelte leilighet som forandrer byggets fasade mht form og farge.

4. Ytterdør, dør til søppelrom, trappeoppgang og kjeller skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygget. Alt søppel skal være forsvarlig innpakket og plasseres i sjakt/søppelcontainer. Kildesortering skal være i henhold til Oslo Kommunes' krav.

5. Det er tillatt å holde hund eller katt. Styret skal til en hver tid være informert om dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Hunder skal alltid holdes i bånd i alle fellesområder. Det må ikke legges ut mat til fugler eller streifende dyr.

6. Tøy som skal luftes skal ikke henge høyere enn rekkverket på verandaen/balkongen. Ellers må verken verandaer/balkonger, vinduer eller trapper brukes til risting av tepper, sengetøy eller lignende. Det henstilles til at balkongene møbleres med dertil egnede møbler, ikke innemøbler. For grilling på balkonger skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes. Kullegrill / engangsgrill med kullbriketter samt fakler er forbudt. Det henstilles til at sportsutstyr oppbevares i boden og ikke på balkongene.

7. Dersom en beboer opplever sterkt ubehag ved røyking fra balkong, kan røyking forbys på balkongen hos den som sjenerer. Beboere oppfordres til å vise hensyn ved bruk av telefon på balkong og fellesområder.

8. Den enkelte sameier skal holde egen kjellerbod ren.

9. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Plakater og oppslag i forbindelse med den virksomhet som drives i og de tjenester som tilbys fra Snr. 88 kan imidlertid anbringes uten samtykke fra styret.

10. Leilighetsnummer skal fremgå på inngangsdør, navneskilt er valgfritt.

11. Leiligheten må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller TV/musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en en leilighet utover kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til ovenfor nevnte regel om nattero. Boring mm i leiligheter skal på hverdager skje mellom kl 08:00 og kl 20:00, lørdager kl 10:00 til kl 16:00, søndag og bevegelige helligdager ingen aktivitet. Større vedlikeholdsarbeid skal varsles styret, samt alle berørte naboer.

12. De respektive sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

13. Det er fastsatt egne ordensregler for Seksjonsnummer 88 og for de øvrige næringsseksjoner.

14. Eventuell klage for brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

FAB - Oslo, 05.02.2014

Bvb Eiendomsmegling AS
Sognsveien 70B
0855OSLO

Deres ref.: 23-0095/26
Vår ref.: 193-SV4-07/9657
Dato: 15.04.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Frogner Atrium.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Frogner Atrium**
Organisasjonsnummer:	989334999
Gårds- og bruksnummer:	211 / 92
Seksjons-/andelsnummer:	07
Adresse:	Skovveien 4, 0257 OSLO
Eier/medeier:	Røil, Synne

FELLESKOSTNADER

Serviceavgift Selvaag Bolig +	1 640.00
Alarmtjenester - Verisure	196.00
Vedlikeholdsinnbetaling - Oppsparing til vedlikeholdsfond	44.00
Kabel-TV/Internett -Telenor	469.00
Fellesutgifter s.88	322.00
Felleskostnader	2 664.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 335.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 2 149**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 6 570

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Sameiet Frogner Atrium har ingen lån per 15.04.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Styregodkjenning:	Nei
Utleie:	Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
Forsikring:	Fremtind Forsikring AS Polisenummer 2207467
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Sameiet disponerer i alt 51 p-plasser i byggets kjellerplan (plan U1 og U2) som er forbeholdt parkering for boligseksjonene. De øvrige plassene i garasjen tilhører eget sameie, Frogner Atrium Parkeringssameie. De 51 p-plassene som er knyttet til Sameiet Frogner Atrium ble våren 2023 ferdig endret fra bruksrett til seksjonert tilleggsareal til den aktuelle seksjonseiers seksjon. Ved salg av seksjon følger derfor p-plassen seksjonen. P-plassene kan kun eies, disponeres, brukes og leies av beboere i Sameiet Frogner Atrium. Det er kun anledning til å selge parkeringsplassen til andre seksjonseiere i

	Sameiet Frogner Atrium, men dette vil kreve reseksjonering for å flytte tilleggsdelen mellom seksjonene. Ved overdragelse av p-plass utenom salg av seksjon skal seksjonseier innhente samtykke fra styret og varsle forretningsfører. Eierskifte av p-plass utenom salg av seksjon utløser eierskiftegebyr etter gjeldende prisliste. Ved bruk av parkeringsplass i strid med sameiets vedtekter, kan styret kreve denne bruken
Internett/TV:	Sameiet har kollektiv avtale om TV og Internett med Telenor Har du spørsmål så kontakt Telenor kundetjeneste på 915 09 000.
Oppvarming:	Sameiet får levert strømnett fra Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.
Vedlikeholdshistorikk:	2023 Utskiftning av heiser og ventillasjonsaggregat (ferdigstilt 2025) 2022 Fuktsikring av bakgård 2020 Utskifting av takvinduer 2019 Nye varmekabler i takrenner. Maling utvendig tak 2018 Ny membran på atriet plan to og atriene mellom Skovveien 4 og Frognerveien 8 2017 Utbedring av takdekket 2015 Maling av tak fellesareal
Nøkler:	Bestilling kan gjøres via APPen fra Selvaag Pluss (resepsjonen) eller ved henvendelse til resepsjonen.
Skilt:	Postkasseskilt kan bestilles ved å kontakte vertskapet (resepsjonen). Endring av navn på ringeklokketablå kan bestille ved å ta kontakt med vertskapet (resepsjonen).
Hjemmeside:	Nei, men det eksisterer en APP for Selvaags pluss-konsept. Kjøper får tilgang av vertskapet i resepsjonen.
Øvrig informasjon:	Sameiet har et flyttegebyr pålydende kr 3 000,- som faktureres til selger.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 15.04.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Trond Magelie
Epost:	frogneratrium@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Frogner Atrium org.nr. 989334999

Møtedato:	torsdag, 9. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Fellesområdet, Frognerveien 8
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland v/ECIT Norian AS

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Trond Magelie foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Roy Røisland v/ECIT Norian AS foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Øistein Egeberg foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
32 seksjonseiere
5 fullmakter
Totalt 37 seksjoner representert
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent
Kritikk på valg av dato i uken etter påske, da enkelte ikke er tilbake.

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.
Innspill om at for mye av informasjonen i rapporten er repetering fra tidligere år.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent
Spørsmål om beretning fra revisor, denne legges ved protokollen for utsendelse til eierne.

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 276 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Øistein Egeberg tok ordet for at honoraret skal begrenses til kr 100 000,-. Det ble fremmet ønske om skriftlig avstemming om honoraret.

Avstemming ble foretatt skriftlig:
Overveldende flertall for styrets forslag på kr 276 000,.

Vedtak: Godkjent

---

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Trond Magelie	På valg: 2026
Styremedlem	Mia Laomai	På valg: 2027
Styremedlem	Carl Johannes Abramsson	På valg: 2026
Styremedlem	Tormod Bjørseth Karlsen	På valg: 2027
Styremedlem	Raymond Willy Pedersen	På valg: 2027
Varamedlem	Jon Liestøl	På valg: 2026
Varamedlem	Christian Dannevig	På valg: 2026

Valg:
Valgkomiteens innstilling til styret for neste periode:

Styreleder: Tormod Karlsen (til 2028)
Styremedlem: Christian Dannevig (til 2028)
Styremedlem: Katja Christina Nordgaard (2028)
Styremedlem: Raymond W. Pedersen (på valg 2027)
Styremedlem: Marte S. Larsgaard (for Wahl Eiendom)

Varamedlem: Jon Liestøl (til 2027)
Varamedlem: Ledig plass (til 2027) – Marit Mosnesset melder seg som kandidat

Vedtak:
Valgkomiteens forslag til styret ble godkjent.

I tillegg må det velges valgkomite for neste periode.
Valgkomiteen har bestått av Marit Mosnesset og Robert Helle.

Det lykkes ikke å velge en ny valgkomite for nåværende periode.

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tormod Karlsen	På valg: 2028
Styremedlem:	Christian Dannevig	På valg: 2028
Styremedlem:	Katja Christina Nordgaard	På valg: 2028
Styremedlem:	Raymond W. Pedersen	På valg: 2027
Styremedlem:	Marte S. Larsgaard	På valg: 2027
Varamedlem:	Jon Liestøl	På valg: 2027
Varamedlem:	Marit Mosnesset	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Tilskudd til vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Det foreslås nye punkter inn i vedtektenes §18 vedrørende korttidsutleie og benyttelse av fellesareal. Se vedlagt vedtekter hvor nye forslag er merket. Nye punkter gjengis også her. Forslaget er utarbeidet av advokat Marianne Frisvold Furuseth i Ræder Bing advokatfirma AS.

Nytt punkt under §18:
Fellesarealer i seksjon 88, herunder møterom, soverom, kjøkken, bad og treningsrom, kan ikke benyttes av personer som er kortidsleietakere i sameiets seksjoner. Med korttidsutleie menes utleie i 1 og inntil 30 døgn sammenhengende i samsvar med eierseksjonsloven definisjon i § 24 6. ledd. Seksjonseier (utleier) plikter å påse at kortidsleietakere ikke gis adgang til fellesarealer i seksjon 88.

Bruk i strid med denne bestemmelsen er å anse som et brudd på sameiets vedtekter, og kan medføre sanksjoner i medhold av eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak:
Forslag til nytt punkt i vedtektene anbefales godkjent.

Vedtak:
Enstemmig godkjent.

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

7.2 Utkjøring garasje- Skovveien

Forslagsstiller: Geir Bersvendsen

Saksfremstilling:
I utkjøringen fra garasje/fortauet inn på Skovveien har det nå blitt såpass dyp dump at det er utfordrende å kjøre inn og ut av garasjen med lave biler. Denne dumpen har blitt stadig dypere etter hvert som årene går. Det kan ikke være slik at man må ha en SUV for å kjøre inn / ut av garasjen.

Forslag til vedtak:
Kan det være en løsning å fylle opp under brosteinene i Skovveien slik at denne dumpen ikke er så dyp. Skovveien er fredet men håper det kan finnes en mulig løsning på problemet.

Vedtak:
Det nye styret vil ta denne saken inn i sitt arbeid og jobbe med å finne en løsning på denne problemstillingen.

7.3. Fluktvei ved brann

Forslagsstiller: Arve Bergan

Saksfremstilling:
Flukt vei via trapp er ikke nok.
Må ha alternativ Flukt vei via terrasse mot bakgård fra 7. Etg.
F.eks. Modumstige eller lignende.

Forslag til vedtak:
Modumstige eller lignende fra terrasse mot og ned i bakgård.

Vedtak:
Styret forklarte om allerede utførte brannsikringstiltak og har utført de mangler som er nevnt i rapporten fra inspeksjonen, eneste som gjenstår er stiger som skal installeres i det lille atriumet, som snarlig er ferdigstilt. Styret foreslår derfor at det ikke fastsettes noen vedtak for ytterligere utbedringer. Årsmøtet hadde ingen innsigelser på dette.

7.4. Avklaring av ansvar for renhold og orden på torget til Frogner Atrium

Forslagsstiller: Marit Mosnesset

Saksfremstilling:
Det er et tilbakevendende problem med forsøpling, røyking med tilhørende sigarettsneiper samt at torget benyttes som hundetoalett.
I tillegg har det forekommet oppkast og spyttklyser ved utemøblene til LETT. Utemøblene står svært nær oppgang 8, noe som øker risikoen for at dette dras inn i oppgangen, heisen og leilighetene.
Undertegnede har vasket bort spyttklyser samt oppkast, og plukker stadig opp servietter, kvitteringer, sigarettsneiper, godteripapir, matavfall, hundemøkk m.m. på torget.
Når LETT-ansatte blir informert om de uappetittlige og uhygieniske forholdene rett utenfor deres lokaler – forhold som også kan skremme bort kunder – har undertegnede fått disse svarene: «Jeg jobber ikke ute», «Vi har ikke ansvar for det som skjer utenfor hos oss» og «Jeg har ikke tid til å rydde opp utenfor».

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

Begrunnelsen skal handle om hygiene, lukt, trivsel, bomiljø og renhold, og skal ikke være rettet mot hunder i seg selv.
Sameiere som har hund, må selvsagt kunne passere og oppholde seg på torget med hund, men uten at torget brukes som lufteområde. For orden skyld: Undertegnede er glad i hunder.

Nåsituasjon
Slik situasjonen er per i dag, har forholdene på torget en negativ innvirkning på trivsel, hygiene og bomiljø, og de kan potensielt påvirke forretningsdriften ved å gjøre området mindre attraktivt for kunder.

Forslag til vedtak:
1. Avklaring av roller og ansvar knyttet til renhold og orden
For å sikre en felles forståelse og et godt samarbeid mellom alle involverte parter, ber undertegnede styret om en kort, skriftlig oversikt som klargjør ansvarsfordelingen mellom sameiet, Wahl Eiendom og næringsleietakerne (LETT, Meny og Mester Grønn) vedrørende renhold og orden på torget.

2. Forslag til vurdering av hundeforbud på torget
Undertegnede ber styret vurdere et forbud mot å tillate hunder på torget. Dette innebærer forbud mot å lufte hunder på torget (dvs. å benytte torget som hundetoalett), og å la hunder stå bundet på torget.

Vedtak:
Styret tar dette som en styresak som vil bli fulgt opp videre.

7.5 Luktbelastning i Frogner Atrium, oppgang 8 – redegjørelse, tiltak og kompensasjon

Bakgrunn
Oppgang 8 i Frogner Atrium har over flere år hatt vedvarende – og tidvis kraftig – luktbelastning i oppgang, heis og leiligheter helt opp til øverste etasje (7. etasje).
Luktbelastningen vedvarte til tross for gjentatte henvendelser fra sameiere til styret.
Styret iverksatte etter hvert tiltak knyttet til fettutskilleren i U1, som LETT benytter, etter at undertegnede i fjor varslet om mulig kontakt med advokat og media hvis ikke forholdene bedret seg vesentlig.

Fettutskilleren – tilsyn av Oslo kommune
I august 2025 varslet undertegnede Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) for å få en uavhengig og faglig vurdering av ovennevnte fettutskiller.
Tilsynet ble foretatt i år, den 19. mars. Til stede var blant andre to representanter fra VAV, Wahl Eiendoms vaktmester, den faste vertinnen fra Selvaag Pluss og undertegnede.
Fettutskilleren fremsto tilfredsstillende ved tilsynet. VAV utarbeider rapport til sameiet.

Avfallsrom for næringsaktører
Ved ankomst den 19. mars, registrerte VAV søppellukt i oppgang 8. Derfor ble også avfallsrommet til næringsaktører i U1 inspisert.
I rommet, som hadde en tydelig og ubehagelig lukt, var store avfallsposer stablet oppå hverandre i en av dunkene, og en betydelig mengde poser lå direkte på gulvet.
Etter det undertegnede forstår, ble avfallet fjernet kort tid etter inspeksjonen.
Se de to vedlagte bildene tatt av undertegnede. Bilde nr. 1 er tatt under inspeksjonen 19.03.26. Bilde nr. 2 er tatt 25.03.26 da undertegnede tilfeldigvis gikk forbi avfallsrommet.
(For ordens skyld: VAV har ikke ansvar for håndtering av slikt avfall.)

Sannsynlige kilder til luktbelastningen
Det som så langt er avdekket, er at luktbelastningen høyst sannsynlig stammer fra fettutskilleren LETT benytter, samt avfallsrommet som benyttes av næringsaktørene.

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

Styrets ansvar etter loven
I henhold til Eierseksjonsloven § 57 påhviler ansvaret for forsvarlig drift og tilsyn hele styret. Styreleder og andre styremedlemmer kan derfor ikke fraskrive styrets ansvar ved for eksempel å henvise til Wahl Eiendom.

Redegjørelse og tiltak fra styret
Det bes om at styret fremlegger en kort og konkret skriftlig redegjørelse som inneholder:

1. Årsakene til at den kraftige luktbelastningen har kunnet utvikle seg til et nivå som klart avviker fra forsvarlig drift.
2. Hvilke tiltak – på kort og lang sikt – som vil bli iverksatt for å sikre en permanent løsning på luktproblematikken.
3. Hvordan styret vil sikre etterlevelse av gjeldende regelverk, herunder kontroll av leverandører, dokumentasjon av rutiner og håndtering av avvik.

Risikoer ved luktbelastning
a) betydelig omdømmerisiko for sameiet og for Wahl Eiendom
b) negativ påvirkning på eiendommens tekniske tilstand
c) negativ påvirkning på leilighetenes markedsverdi
d) økt sannsynlighet for skadedyr (bl.a. rotter) og mikrobiell vekst
e) vesentlig redusert bokvalitet og innemiljø
f) potensiell helserisiko

Kompensasjon fra styret til berørte seksjonseiere
Luktbelastningene har over tid medført betydelige ulemper. Styret, som ansvarlig for luktbelastningene, bes sørge for at de berørte seksjonseierne mottar en konkret og forholdsmessig kompensasjon.

Vedlegg
To bilder av avfallsrommet i Frogner Atrium (U1) som benyttes av næringsaktører.

Vedtak:
Det ble informert litt mer om dette fra Tormod i styret, samt av Marte fra Wahl Eiendom at det er gjort tiltak for å bedre denne problematikken.

Vedrørende kompensasjon ble det av Marit fremmet et krav mot Wahl Eiendom om kompensasjon for de berørte eierne. Utover dette har ikke årsmøtet som forum lagt noen føringer rundt denne problematikken. Styret skal følge opp saken videre.

Møtet ble avsluttet klokken 19:25. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Trond Magelie	Navn: Øistein Egeberg

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-10 10:02:10 UTC+00:00

Øistein W Løvstad Egeberg

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1162971

2026-04-13 08:49:39 UTC+00:00

Trond Magelie

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1758304

Document ID: c48df6e8-b796-4811-b841-908742f43f0e

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET FROGNER ATRIUM
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En 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.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Frogner Atrium

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 09.04.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Fellesområdet, Frognerveien 8

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet.

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

   Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025**
   Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
   Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2026**
   Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 276 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Trond Magelie	På valg: 2026
Styremedlem	Mia Laomai	På valg: 2027
Styremedlem	Carl Johannes Abramsson	På valg: 2026
Styremedlem	Tormod Bjørseth Karlsen	På valg: 2027
Styremedlem	Raymond Willy Pedersen	På valg: 2027
Varamedlem	Jon Liestøl	På valg: 2026
Varamedlem	Christian Dannevig	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:
Valgkomiteens innstilling for årsmøtet 9. april 2026:

Styreleder: Tormod Karlsen (til 2028)
Styremedlem: Christian Dannevig (til 2028)
Styremedlem: Katja Christina Nordgaard (2028)
Styremedlem: Raymond W. Pedersen (på valg 2027)
Styremedlem: Marte S. Larsgaard (for Wahl Eiendom)

Varamedlem: Jon Liestøl (til 2027)
Varamedlem: Ledig plass (til 2027) – Marit Mosnesset melder seg som kandidat

I tillegg må det velges valgkomite for neste periode.
Valgkomiteen har bestått av Marit Mosnesset

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Tilskudd til vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Det foreslås nye punkter inn i vedtektenes §18 vedrørende korttidsutleie og benyttelse av fellesareal. Se vedlagt vedtekter hvor nye forslag er merket. Nye punkter gjengis også her. Forslaget er utarbeidet av advokat Marianne Frisvold Furuseth i Ræder Bing advokatfirma AS.

Nytt punkt under §18:
Fellesarealer i seksjon 88, herunder møterom, soverom, kjøkken bad og treningsrom, kan ikke benyttes av personer som er kortidsleietakere i sameiets seksjoner. Med korttidsutleie menes utleie i 1 og inntil 30 døgn sammenhengende i samsvar med eierseksjonsloven definisjon i § 24 6. ledd. Seksjonseier (utleier)

plikter å påse at kortidsleietakere ikke gis adgang til fellesarealer i seksjon 88. Bruk i strid med denne bestemmelsen er å anse som et brudd på sameiets vedtekter, og kan medføre sanksjoner i medhold av eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak:
Forslag til nytt punkt i vedtektene anbefales godkjent.

7.2. Utkjøring garasje- Skovveien

Forslagsstiller: Geir Bersvendsen

Saksfremstilling:
I utkjøringen fra garasje/fortauet inn på Skovveien har det nå blitt såpass dyp dump at det er utfordrende å kjøre inn og ut av garasjen med lave biler. Denne dumpen har blitt stadig dypere etter hvert som årene går. Det kan ikke være slik at man må ha en SUV for å kjøre inn / ut av garasjen.

Forslag til vedtak:
Kan det være en løsning å fylle opp under brosteinene i Skovveien slik at denne dumpen ikke er så dyp. Skovveien er fredet men håper det kan finnes en mulig løsning på problemet.

7.3. Fluktvei ved brann

Forslagsstiller: Arve Bergan

Saksfremstilling:
Flukt vei via trapp er ikke nok.
Må ha alternativ Flukt vei via terrasse mot bakgård fra 7. Etg.
F.eks. Modumstige eller lignende.

Forslag til vedtak:
Modumstige eller lignende fra terrasse mot og ned i bakgård.

7.4. Avklaring av ansvar for renhold og orden på torget til Frogner Atrium

Forslagsstiller: Marit Mosnesset

Saksfremstilling:
Det er et tilbakevendende problem med forsøpling, røyking med tilhørende sigarettsneiper samt at torget benyttes som hundetoalett.
I tillegg har det forekommet oppkast og spyttklyser ved utemøblene til LETT.
Utemøblene står svært nær oppgang 8, noe som øker risikoen for at dette dras inn i oppgangen, heisen og leilighetene.

Undertegnede har vasket bort spyttklyser samt oppkast, og plukker stadig opp servietter, kvitteringer, sigarettsneiper, godteripapir, matavfall, hundemøkk m.m. på torget.
Når LETT-ansatte blir informert om de uappetittlige og uhygieniske forholdene rett utenfor deres lokaler – forhold som også kan skremme bort kunder – har undertegnede fått disse svarene: «Jeg jobber ikke ute», «Vi har ikke ansvar for det som skjer utenfor hos oss» og «Jeg har ikke tid til å rydde opp utenfor».

Begrunnelsen skal handle om hygiene, lukt, trivsel, bomiljø og renhold, og skal ikke være rettet mot hunder i seg selv.
Sameiere som har hund, må selvsagt kunne passere og oppholde seg på torget med hund, men uten at torget brukes som lufteområde. For orden skyld: Undertegnede er glad i hunder.

Nåsituasjon
Slik situasjonen er per i dag, har forholdene på torget en negativ innvirkning på trivsel, hygiene og bomiljø, og de kan potensielt påvirke forretningsdriften ved å gjøre området mindre attraktivt for kunder.

Forslag til vedtak:

1. Avklaring av roller og ansvar knyttet til renhold og orden
For å sikre en felles forståelse og et godt samarbeid mellom alle involverte parter, ber undertegnede styret om en kort, skriftlig oversikt som klargjør ansvarsfordelingen mellom sameiet, Wahl Eiendom og næringsleietakerne (LETT, Meny og Mester Grønn) vedrørende renhold og orden på torget.

2. Forslag til vurdering av hundeforbud på torget
Undertegnede ber styret vurdere et forbud mot å tillate hunder på torget. Dette innebærer forbud mot å lufte hunder på torget (dvs. å benytte torget som hundetoalett), og å la hunder stå bundet på torget.

Styrets årsrapport 2025

Ut over en vanlig løpende drift av sameiet, har Styret igjennom året 2025 hatt sterkt fokus på kostnadbesparelser med tanke på å sikre en mer rasjonell løpende drift av SFA.
Styret er av den oppfatning av at besparelsene vil materialisere seg i fremtidige år og vil kunne forhindre unødvendige store husleieøkning.
I den forbindelse har SFA inngått nye og bedre avtaler med Securitas, Verisure, Vaktmesterkompaniet AS, Renholdsetaten, Telenor, Ventirens AS, gartneravtale med Gevært Håndtverk AS, avtale for tepperens Østlandske Rengjøring AS og avtale med Norgespris på strøm.

Prosjekter som er ferdigstilte i 2025 kan nevnes etablering av en langsiktig vedlikeholdsplan med Huseiernes, nytt heissystem med 3 nye heiser, implementert HMS- systemet Lettstyrt, nytt søppelrom, nye varmekabler i takrenner for å forhindre istapper, nye stållister på alle ytterdører- og nye stålbeslag på boder i garasjen for å hindre innbrudd, oppgradert avtrekk i rom for fettutskiller fra LETT , reparert garasjestolpe etter påkjørsel, utført reparasjon av veranda i FV 8 samt nye varmtvannsberedere i nesten alle leiligheter.

Pågående prosjekter kan nevnes oppgradering av garasjenedkjørsel og vareinntak i samarbeid med Norgesgruppen og Wahl Eiendom AS, vannlekkasje i tak/vegger i Frognerveien 10, nytt låssystem i Skovveien 4/Frognerklinikken som skal forhindre trafikk av uvedkommende samt omlegging av ventilasjon fra Meny og Jagger over tak.

Store prosjekter fra tidligere år kan i all hovedsak oppsummeres med etablering av ny el-tavle, nytt låssystem i hele bygget, reseksjonering av 53 rettighets p-plasser i henhold til eierseksjonsloven av 2018, Oslo kommune - refundering av ca NOK 1 mill i forbindelse med for mye innbetalt vannavgift fra tidligere år og inngåelse av ny og billigere forsikringsavtale med Gjensidige forsikring.

Styret

Sameiet Frogner Atrium

2025

Årsregnskap for Sameiet Frogner Atrium

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		8 501 516	12 403 197	8 491 624	8 752 083
Andre inntekter		9 000	956 559	0	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**8 510 516**	**13 359 756**	**8 491 624**	**8 764 083**
Lønn og personalkostnader	2	304 647	296 660	237 328	314 916
Vaktmestertjeneste		765 185	715 261	746 100	623 800
Renhold		340 177	399 708	318 600	392 300
Kabel-TV/Bredbånd		1 945 858	1 927 329	1 943 204	1 951 032
Kommunale avgifter		1 284 332	1 413 437	1 450 600	1 592 900
Strøm og nettleie		471 875	436 057	555 900	564 700
Fjernvarme og fyring		17 146	13 559	14 100	14 700
Andre driftskostnader	3	853 620	965 120	1 036 600	909 400
Reparasjon og vedlikehold	3	1 315 737	4 909 441	822 500	972 500
Eksterne tjenester	3	366 487	471 462	363 997	307 100
Serviceavtaler	3	175 467	193 402	196 300	160 000
Forsikringer		677 940	673 172	700 500	702 500
Andre kostnader	3	190 896	186 114	45 500	170 479
SUM DRIFTSKOSTNADER		**8 709 366**	**12 600 721**	**8 431 229**	**8 676 327**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-198 850**	**759 035**	**60 395**	**87 756**
DRIFTSRESULTAT:		**-198 850**	**759 035**	**60 395**	**87 756**
Finansinntekter		49 848	2 319	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**49 848**	**2 319**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-149 002**	**761 354**	**60 395**	**87 756**
Resultat		**-149 002**	**761 354**	**60 395**	**87 756**
Overført annen egenkapital		**-149 002**	**761 354**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-149 002**	**761 354**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Frogner Atrium

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		330 539	129 562
Forskuddsbetalte kostnader		368 796	76 566
Sum fordringer		**699 335**	**206 128**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	787 713	1 845 625
SUM OMLØPSMIDLER		**1 487 048**	**2 051 753**
SUM EIENDELER		**1 487 048**	**2 051 753**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	5	773 523	922 524
Sum opptjent egenkapital		**773 523**	**922 524**
SUM EGENKAPITAL		**773 523**	**922 524**
Leverandørgjeld		176 654	284 175
Annen kortsiktig gjeld		536 871	845 054
Sum kortsiktig gjeld		**713 525**	**1 129 229**
SUM GJELD		**713 525**	**1 129 229**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 487 048**	**2 051 753**

Oslo,
Sameiet Frogner Atrium

Trond Magelie
Styrets leder

Tormod Bjørseth Karlsen
Styremedlem

Raymond Willy Pedersen
Styremedlem

Carl Johannes Abramsson
Styremedlem

Mia Laomai
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader bolig	3 253 068
Felleskostnader Næring S85 & S86	1 810 599
Fellesutgifter Snr. 88	293 880
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	444 612
Fakturert strøm	314 798
Fakturert vedlikehold	99 324
Fakturert parkering/garasje	581 166
Serviceavgift Selvaag	1 491 204
Basestasjon Telenor	33 693
Fakturert alarmtjeneste	179 172
Fakturert flyttegebyr ved eierskifte	9 000
Sum driftsinntekter	**8 510 516**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	267 000	260 000
Arbeidsgiveravgift	37 647	36 660
Sum lønnskostnader	**304 647**	**296 660**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Bomiljø Vakthold – Securitas AS	237 799
Alarm bolig - Verisure	186 953
Kameraovervåkning	313 945
Andre driftskostnader eiendom	20 870
Leie container	56 552
Garasjeleie - Turbonor AS	37 500
Sum andre driftskostnader	**853 620**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Murarbeider-Murmestrene Sveen & Co AS	336 143
Varmekabler, utbedringer etter brannrapport - Vito Elektro Service AS	312 444
Rep. og vedlikehold bygning	267 726
Rep. og vedlikehold prosjekt - Sluttfaktura - Schindler AS	225 000
Heis andre kostnader	23 500
Egenandel forsikring	49 000
Serviceavtale mot skadedyr	13 029
Sesongarbeider på uteområder	88 895
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 315 737**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	21 224
Honorar for juridisk bistand	43 766
Andre konsulenthonorarer	86 845
Forretningsførsel og regnskap	188 315
Tredjepartsopplysninger	22 525
Annen fremmed tjeneste	3 812
Sum eksterne tjenester	**366 487**

Serviceavtaler

	2025
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	86 465
Heis serviceavtale	40 002
Garasjevask - Vaktmestertjenesten AS	49 000
Sum serviceavtaler	**175 467**

Andre kostnader

	2025
Nåttraby emballasjepresse - Agenturhuset Utleie AS	23 309
Abonnement ladebokser garasje - Cloudcharge AB	77 420
Lisens og systemkostnader	15 090
Bredbånd	15 247
Kontingent	3 200
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	5 290
Gebyrer ved purring	5 560
Annen kostnad	36 160
Tap på fordringer	1 015
MVA-kostnader fra inkassoselskap	2 980
Sum andre kostnader	**190 896**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	616 552
Sparekonto	171 161
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**787 713**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	922 524
Årsresultat	-149 001
Saldo 31.12	**773 523**

Fordelingsregnskap for: **Sameiet Frogner Atrium**
Periode: **2025**

FROGNER ATRIUM

Konto	Spesifisiert	Eierbrøk	SFA total	Bolig	Felles-S88	Næring-S85	Næring-S86	Garasje-S87
3610	Basestasjon Telenor	Brøk	-33 693	-17 419	-943	-6 873	-4 279	-4 178
3615	Fellesutgifter Snr. 88	Kun S88	-293 880	-	-293 880	-	-	-
3617	Felleskostnader garasje bolig- Garasje s87	Kun garasje	-275 400	-	-	-	-	-275 400
3618	Felleskostnader Garasjeseksjonen -S87	Kun Garasje	-531 492	-	-	-	-	-531 492
3620	Fakturerte felleskostnader -Bolig	Kun bolig	-3 253 068	-3 253 068	-	-	-	-
3624	Fakturert strøm el-bil avg.fritt	Kun Garasje	-314 798	-	-	-	-	-314 798
3627	Fakturert kabel-TV -Bolig	Kun bolig	-444 612	-444 612	-	-	-	-
3631	Felleskostnader Næring S85 & S86	Kun Næring	-1 619 760	-	-	-1 004 251	-615 509	-
3647	Fakturert alarmtjeneste -Bolig	Kun bolig	-179 172	-179 172	-	-	-	-
3659	Fakturert vedlikehold avg. fritt	Brøk	-99 324	-51 351	-2 781	-20 262	-12 614	-12 316
3664	Serviceavgift Selvaag Bolig -Bolig	Kun bolig	-1 491 204	-1 491 204	-	-	-	-
3900	Annen driftsinntekt avg.fri	Brøk	-9 000	-4 653	-252	-1 836	-1 143	-1 116
SUM DRIFTSINNTEKTER			-8 545 403	-5 441 479	-297 856	-1 033 223	-633 545	-1 139 300
5330	Styrehonorar	Brøk	267 000	138 039	7 476	54 468	33 909	33 108
5400	Arbeidsgiveravgift	Brøk	37 647	19 463	1 054	7 680	4 781	4 668
SUM LØNNSKOSTNAD			304 647	157 502	8 530	62 148	38 690	37 776
6315	Kabel-TV/Bredbånd	Kun bolig	458 446	458 446	-	-	-	-
6316	Serviceavgift Selvaag Bolig Pluss	Kun bolig	1 487 412	1 487 412	-	-	-	-
6320	Kommunale avgifter (Vann og Avløp)	EKS garasje	899 969	493 183	53 098	211 493	142 195	-
6330	Kommunale avgifter (Renovasjon)	Kun bolig	310 705	310 705	-	-	-	-
6340	Strøm Bolig & S88 (50634,	Kun bolig	199 172	199 172	-	-	-	-
6341	Strøm Garasje (80808)	Kun Garasje	57 775	-	-	-	-	57 775
6342	Strøm EL-bil (98061)	Kun Garasje	214 928	-	-	-	-	214 928
6345	Fyring og brensel (s.88)	Kun S88	17 146	-	17 146	-	-	-
6360	Renhold 30/70	70/30	265 594	185 916	4 542	33 600	21 019	20 517
6361	Matteleie fast avtale 30/70	70/30	74 583	52 208	1 275	9 435	5 902	5 762
6362	Renovasjon vask ekstra 30/70	70/30	73 659	51 561	1 260	9 319	5 829	5 690
6370	Vaktmester fast	Brøk	472 095	244 073	13 219	96 307	59 956	58 540
6371	Vaktmester tillegg	Brøk	293 090	151 527	8 207	59 790	37 222	36 343
6375	Sesongarbeider på uteområder	Brøk	88 895	45 959	2 489	18 135	11 290	11 023
6380	Vakthold Securitas brøk	Brøk	237 799	122 942	6 658	48 511	30 200	29 487
6381	Alarm bolig Verisure/Securinet	Kun bolig	186 953	186 953	-	-	-	-
6385	Kameraovervåkning Stanley brøk	Brøk	313 945	162 310	8 790	64 045	39 871	38 929
6390	Annen Kostnad -Fellesseksjon (S.88)	Brøk -S88	20 870	12 313	-	3 757	2 504	2 296
6405	Annen leiekostnad	Brøk	94 052	48 625	2 633	19 187	11 945	11 662
6590	Vedlikehold - Utstyr S. 88	Kun S88	23 309	-	23 309	-	-	-
SUM LOKALE KOSTNADER			5 790 396	4 213 305	142 626	573 578	367 935	492 952
6600	Rep. og vedlikehold bygninger -brøk	Brøk	916 313	473 734	25 657	186 928	116 372	113 623
6608	Brannvarsling serviceavtale brøk	Brøk	86 465	44 703	2 421	17 639	10 981	10 722
6611	Heis faste avtaler 30/70	70/30	40 001	28 001	684	5 061	3 166	3 090
6612	Heis andre kostnader 30/70	70/30	23 500	16 450	402	2 973	1 860	1 815
6614	Reparasjon- og vedlikeholdsprosjekt	Brøk	225 000	116 325	6 300	45 900	28 575	27 900
6615	Egenandel forsikring	Brøk	49 000	25 333	1 372	9 996	6 223	6 076
6626	Drift/vedlh. garasjer - brøk	Brøk	49 000	25 333	1 372	9 996	6 223	6 076
6640	Skjøtsel grøntanlegg, brøk	Brøk	13 029	6 736	365	2 658	1 655	1 616
SUM REPARASJON OG VEDL.HOLD			1 402 308	736 614	38 572	281 150	175 054	170 918
6700	Honorar revisjon	Brøk	21 224	10 973	594	4 330	2 696	2 632
6721	Honorar for juridisk bistand	Brøk	43 766	22 627	1 225	8 928	5 558	5 427
6722	Andre konsulenthonorarer brøk	Brøk	86 845	44 899	2 432	17 716	11 029	10 769
6725	Forretningførsel og regnskap	Brøk	188 315	97 359	5 273	38 416	23 916	23 351
6726	Ligningsoppgaver	Brøk	22 525	11 645	631	4 595	2 861	2 793
6790	Andre fremmede tjenester	Brøk	3 813	1 971	107	778	484	473
SUM FREMMEDE TJENESTER			366 487	189 474	10 262	74 763	46 544	45 444
6820	Abonnement ladebokser garasje	Kun Garasje	77 420	-	-	-	-	77 420
6890	Lisens og systemkostnader	Brøk	15 090	7 802	423	3 078	1 916	1 871
6920	Bredbånd	Brøk	15 247	7 883	427	3 110	1 936	1 891
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	Brøk	3 200	1 654	90	653	406	397
7500	Forsikringspremie	Brøk	677 940	350 495	18 982	138 300	86 098	84 065
7720	Møtekostnader - årsmøter/styremøter	Brøk	5 625	2 908	158	1 148	714	698
7770	Bank- og kortgebyrer	Brøk	5 290	2 735	148	1 079	672	656
7780	Gebyrer ved purring	Brøk	5 560	2 875	156	1 134	706	689
7790	Annen kostnad -Sameiet (brøk)	Brøk	36 160	18 695	1 012	7 377	4 592	4 484
7799	Øreavrunding	Brøk	-0	-0	-0	-0	-0	-0
7830	Tap på fordringer	Brøk	1 015	525	28	207	129	126
7860	Kostnader fra inkassoselskap	Brøk	2 981	1 541	83	608	379	370
SUM ANDRE KOSTNADER			845 527	397 111	21 507	156 694	97 550	172 665
8050	Renter av bankinnskudd	Brøk	-6 529	-3 375	-183	-1 332	-829	-810
8070	Annen finansinntekt	Brøk	-43 319	-22 396	-1 213	-8 837	-5 502	-5 372
SUM FINANSINNTEKTER			-49 848	-25 771	-1 396	-10 169	-6 331	-6 181
SUM KOSTNADER			8 659 518	5 668 235	220 102	1 138 165	719 442	913 574
ÅRSRESULTAT FØR DISP.			114 115	226 757	-77 755	104 942	85 897	-225 726

Garasjeseksjonens avregningsstatus:	-225 726
Næringsseksjonenes avregningsstatus:	190 839
Samlet resultat for bolig og S88	149 002

Grønn kolonne er tilgodebeløp ved avregning
Rød kolonne er skyldig beløp ved avregning

Fordelingsregnskap for: **Sameiet Frogner Atrium**

Periode: **2025**

FROGNER ATRIUM

Konto	Spesifisiert	Eierbrøk	SFA total	Bolig	Felles-S88	Næring-S85	Næring-S86	Garasje-S87
3610	Basestasjon Telenor	Brøk	-33 693	-17 419	-943	-6 873	-4 279	-4 178
3615	Fellesutgifter Snr. 88	Kun S88	-293 880	-	-293 880	-	-	-
3617	Felleskostnader garasje bolig- Garasje s87	Kun garasje	-275 400	-	-	-	-	-275 400
3618	Felleskostnader Garasjeseksjonen -S87	Kun Garasje	-305 766	-	-	-	-	-305 766
3620	Fakturerte felleskostnader -Bolig	Kun bolig	-3 253 068	-3 253 068	-	-	-	-
3624	Fakturert strøm el-bil avg.fritt	Kun Garasje	-314 798	-	-	-	-	-314 798
3627	Fakturert kabel-TV -Bolig	Kun bolig	-444 612	-444 612	-	-	-	-
3631	Felleskostnader Næring S85 & S86	Kun Næring	-1 810 599	-	-	-1 109 193	-701 406	-
3647	Fakturert alarmtjeneste -Bolig	Kun bolig	-179 172	-179 172	-	-	-	-
3659	Fakturert vedlikehold avg. fritt	Brøk	-99 324	-51 351	-2 781	-20 262	-12 614	-12 316
3664	Serviceavgift Selvaag Bolig -Bolig	Kun bolig	-1 491 204	-1 491 204	-	-	-	-
3900	Annen driftsinntekt avg.fri	Brøk	-9 000	-4 653	-252	-1 836	-1 143	-1 116
SUM DRIFTSINNTEKTER			**-8 510 516**	**-5 441 479**	**-297 856**	**-1 138 165**	**-719 442**	**-913 574**
5330	Styrehonorar	Brøk	267 000	138 039	7 476	54 468	33 909	33 108
5400	Arbeidsgiveravgift	Brøk	37 647	19 463	1 054	7 680	4 781	4 668
SUM LØNNSKOSTNAD			**304 647**	**157 502**	**8 530**	**62 148**	**38 690**	**37 776**
6315	Kabel-TV/Bredbånd	Kun bolig	458 446	458 446	-	-	-	-
6316	Serviceavgift Selvaag Bolig Pluss	Kun bolig	1 487 412	1 487 412	-	-	-	-
6320	Kommunale avgifter (Vann og Avløp)	EKS garasje	899 969	493 183	53 098	211 493	142 195	-
6330	Kommunale avgifter (Renovasjon)	Kun bolig	310 705	310 705	-	-	-	-
6340	Strøm Bolig & S88 (50634,	Kun bolig	199 172	199 172	-	-	-	-
6341	Strøm Garasje (80808)	Kun Garasje	57 775	-	-	-	-	57 775
6342	Strøm EL-bil (98061)	Kun Garasje	214 928	-	-	-	-	214 928
6345	Fyring og brensel (s.88)	Kun S88	17 146	-	17 146	-	-	-
6360	Renhold 30/70	70/30	265 594	185 916	4 542	33 600	21 019	20 517
6361	Matteleie fast avtale 30/70	70/30	74 583	52 208	1 275	9 435	5 902	5 762
6362	Renovasjon vask ekstra 30/70	70/30	73 659	51 561	1 260	9 319	5 829	5 690
6370	Vaktmester fast	Brøk	472 095	244 073	13 219	96 307	59 956	58 540
6371	Vaktmester tillegg	Brøk	293 090	151 527	8 207	59 790	37 222	36 343
6375	Sesongarbeider på uteområder	Brøk	88 895	45 959	2 489	18 135	11 290	11 023
6380	Vakthold Securitas brøk	Brøk	237 799	122 942	6 658	48 511	30 200	29 487
6381	Alarm bolig Verisure/Securinet	Kun bolig	186 953	186 953	-	-	-	-
6385	Kameraovervåkning Stanley brøk	Brøk	313 945	162 310	8 790	64 045	39 871	38 929
6390	Annen Kostnad -Fellesseksjon (S.88)	Brøk -S88	20 870	12 313	-	3 757	2 504	2 296
6405	Annen leiekostnad	Brøk	94 052	48 625	2 633	19 187	11 945	11 662
6590	Vedlikehold - Utstyr S. 88	Kun S88	23 309	-	23 309	-	-	-
SUM LOKALE KOSTNADER			**5 790 396**	**4 213 305**	**142 626**	**573 578**	**367 935**	**492 952**
6600	Rep. og vedlikehold bygninger -brøk	Brøk	916 313	473 734	25 657	186 928	116 372	113 623
6608	Brannvarsling serviceavtale brøk	Brøk	86 465	44 703	2 421	17 639	10 981	10 722
6611	Heis faste avtaler 30/70	70/30	40 001	28 001	684	5 061	3 166	3 090
6612	Heis andre kostnader 30/70	70/30	23 500	16 450	402	2 973	1 860	1 815
6614	Reparasjon- og vedlikeholdsprosjekt	Brøk	225 000	116 325	6 300	45 900	28 575	27 900
6615	Egenandel forsikring	Brøk	49 000	25 333	1 372	9 996	6 223	6 076
6626	Drift/vedlh. garasjer - brøk	Brøk	49 000	25 333	1 372	9 996	6 223	6 076
6640	Skjøtsel grøntanlegg, brøk	Brøk	13 029	6 736	365	2 658	1 655	1 616
SUM REPARASJON OG VEDL.HOLD			**1 402 308**	**736 614**	**38 572**	**281 150**	**175 054**	**170 918**
6700	Honorar revisjon	Brøk	21 224	10 973	594	4 330	2 696	2 632
6721	Honorar for juridisk bistand	Brøk	43 766	22 627	1 225	8 928	5 558	5 427
6722	Andre konsulenthonorarer brøk	Brøk	86 845	44 899	2 432	17 716	11 029	10 769
6725	Forretningførsel og regnskap	Brøk	188 315	97 359	5 273	38 416	23 916	23 351
6726	Ligningsoppgaver	Brøk	22 525	11 645	631	4 595	2 861	2 793
6790	Andre fremmede tjenester	Brøk	3 813	1 971	107	778	484	473
SUM FREMMEDE TJENESTER			**366 487**	**189 474**	**10 262**	**74 763**	**46 544**	**45 444**
6820	Abonnement ladebokser garasje	Kun Garasje	77 420	-	-	-	-	77 420
6890	Lisens og systemkostnader	Brøk	15 090	7 802	423	3 078	1 916	1 871
6920	Bredbånd	Brøk	15 247	7 883	427	3 110	1 936	1 891
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	Brøk	3 200	1 654	90	653	406	397
7500	Forsikringspremie	Brøk	677 940	350 495	18 982	138 300	86 098	84 065
7720	Møtekostnader - årsmøter/styremøter	Brøk	5 625	2 908	158	1 148	714	698
7770	Bank- og kortgebyrer	Brøk	5 290	2 735	148	1 079	672	656
7780	Gebyrer ved purring	Brøk	5 560	2 875	156	1 134	706	689
7790	Annen kostnad -Sameiet (brøk)	Brøk	36 160	18 695	1 012	7 377	4 592	4 484
7799	Øreavrunding	Brøk	-0	-0	-0	-0	-0	-0
7830	Tap på fordringer	Brøk	1 015	525	28	207	129	126
7860	Kostnader fra inkassoselskap	Brøk	2 981	1 541	83	608	379	370
SUM ANDRE KOSTNADER			**845 527**	**397 111**	**21 507**	**156 694**	**97 550**	**172 665**
8050	Renter av bankinnskudd	Brøk	-6 529	-3 375	-183	-1 332	-829	-810
8070	Annen finansinntekt	Brøk	-43 319	-22 396	-1 213	-8 837	-5 502	-5 372
SUM FINANSINNTEKTER			**-49 848**	**-25 771**	**-1 396**	**-10 169**	**-6 331**	**-6 181**
SUM KOSTNADER			**8 659 518**	**5 668 235**	**220 102**	**1 138 165**	**719 442**	**913 574**
ÅRSRESULTAT FØR DISP.			**149 002**	**226 757**	**-77 755**	**0**	**-0**	**0**

Garasjeseksjonens avregningsstatus:	0
Næringsseksjonenes avregningsstatus:	-0
Samlet resultat for bolig og S88	149 002

Grønn kolonne er tilgodebeløp ved avregning
Rød kolonne er skyldig beløp ved avregning

Valgkomiteens innstilling på årsmøtet 9. april 2026

I samtale: Annet (8) Marit Mosnesset

Marit Mosnesset 25. mar. 2026 - 11:25

Valgkomiteens innstilling på årsmøtet 9. april 2026:

STYRELEDER Tormod Karlsen (på valg i 2028)
Styremedlem Christian Dannevig (på valg i 2028)
Styremedlem Katja Christina Nordgaard (på valg i 2028)
Styremedlem Raymond W. Pedersen (på valg i 2027)
Styremedlem Marte S. Larsgaard (oppnevnt av Wahl Eiendom)

Varamedlem Jon Liestøl (på valg i 2027)
Varamedlem Ledig plass (på valg i 2027) – Marit Mosnesset melder seg som kandidat.

S46-FV8-H0505 Frognerveien 8 | marit.mosnesset@gmail.com 99519011

VEDTEKTER FOR SAMEIET FROGNER ATRIUM
Vedtatt på stiftelsesmøte 9. desember 2005
Siste endring på ordinært årsmøte

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Frogner Atrium. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 79 boligsseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 7. november 2005 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst den 10. februar 2010. Seksjon nr. 1 tom. snr. 84 er bolig. Seksjon 68,71,73,76 og 78 er slettet etter reseksjonering registrert 10.02.2010. Seksjon 85, 86, 87 og 88 er næring. Adresse er Skovveien 4, Frognerveien 8 og Frognerveien 10. Seksjon nr. 88 eies i tingsrettslig sameie mellom innehaverne av boligseksjonene 1 til og med 84 med like store andeler.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 211 bnr. 92 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform. Heller ikke tillates det boligsseksjonseierne å etablere næringsvirksomhet koblet opp mot eksterne datalinjer / server.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie, både langtids – og kortidsutleie, må seksjonseier før utleieforholdet innledes, skriftlig melde til styret navn, kontaktinfo på leietaker og varighet, dette av hensyn til ivaretagelse av helse-miljø og sikkerhet for sameiet beboere (også leietakere).

Seksjonseier er ansvarlig for leietakers bruk av bruksenhet og fellesarealer, at vedtekter respekteres og at alminnelig ro og orden ivaretas også av leietakere. Et brudd fra leietaker er å anse som et brudd fra seksjonseier.

Sameiets styre administrerer felles trådløst nettverk for samtlige boligseksjonseiere.

§3
Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 30 % av sameiets totale kostnader
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall dekkes med 30 % av sameiets totale kostnader.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av næringsseksjonene med 30 %.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 70 % av sameiets totale kostnader.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall dekkes med 70 % av sameiets totale kostnader.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av boligseksjonene med 70 %.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameierne:

- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av serviceseksjonen (snr. 88). Kostnaden er nedtegnet i egen, gjensidig sameieavtale mellom boligseksjonseierne (vedlegg 1).
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder IP-telefoni, bredbånd, TV etc.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift av utomhusarealer, herunder Torgplassen mot Frognerveien, fordeles med en halvpart på bolig og næring.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.5. Øvrige bestemmelser om felleskostnader

Drift og vedlikehold av parkeringsplasser i plan I og 2 (51 plasser) som er etablert som tilleggsdeler, skal i sin helhet fordeles på de aktuelle seksjonseierne i henhold til tinglyst reseksjonering. .
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Ved førstegangsetablering av seksjonssameiet innbetales 3 mnd forskudd av fellesutgifter.
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kontor og forretninger er tilkoplet felles vannmåler.

§4
Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§5
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§6
Styret

Sameiets styre skal bestå av fire til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer valgt av sameiermøtet for 2 år. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene 85, 86 og 87. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å 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.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§8
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§9
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

l. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11
Om sameiermøtet

I sameiemøte regnes stemmene etter sameiebrøkene. Snr. 88 er fordelt og tillagt eierrådighet med 1/84 tilsvarende 3,32 m2 på hver opprinnelig boligseksjon, jfr. seksjoneringsbegjæring registrert 7. november 2005. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Bygningsmessige arbeider kan ikke påbegynnes før skriftlig godkjenning fra styret foreligger.

§ 16
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, I. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 17
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved 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 særinteresse i saken.

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

§ 18
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonene snr. 85, 86, 87 og 88 har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealet mot Frognerveien, kalt torget, til aktiviteter innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Fellesarealer i seksjon 88, herunder møterom, soverom, kjøkken bad og treningsrom, kan ikke benyttes av personer som er kortidsleietakere i sameiets seksjoner. Med korttidsutleie menes utleie i 1 og inntil 30 døgn sammenhengende i samsvar med eierseksjonsloven definisjon i § 24 6. ledd. Seksjonseier (utleier) plikter å påse at kortidsleietakere ikke gis adgang til fellesarealer i seksjon 88. Bruk i strid med denne bestemmelsen er å anse som et brudd på sameiets vedtekter, og kan medføre sanksjoner i medhold av eierseksjonsloven.

Sameiet disponerer i alt 51 p-plasser i byggets kjellerplan (plan 1U og 2U). På tidspunktet for overskjøtning av seksjonene, er rettighetene til p-plassene fordelt i henhold til offentlig parkeringsnorm og opprinnelige kjøpekontrakter.

Arealer bestående av 51 garasjeplasser; plass nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1l, 13, 14, 15, 16, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, i plan 2U og plass nr. 84, 85, 96, 112, 129, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 i plan 1U, med tilhørende adkomstareal er

etablert som tilleggsdeler for boligseksjoner i henhold til reseksjonering av <dato>.. Eventuell bytte av disse parkeringsplassene kan bare skje internt i sameiet mellom boligseksjonseierne og må gjennomføres ved reseksjonering. Ved salg av boligseksjonen skal garasjeplassen overdras sammen med boligseksjonen. Parkeringsplassen kan bare disponeres, herunder fremleies, av sameieren.

Næringsseksjon 87 skal benyttes til garasje og består av lager og de resterende 112 garasjeplassene. Seksjonseierne har mulighet for å leie garasjeplasser på markedsmessige vilkår.

Nærværende bestemmelse om bruksrett til garasjeplass kan bare endres etter tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

§ 19
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av16.06.2017. .

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet.

Forslag til revisjon 14.3.2025

Seksjonsnr.	Formål	Eierbrøk/brøk teller
1	B	52
2	B	76
3	B	52
4	B	52
5	B	76
6	B	52
7	B	55
8	B	76
9	B	52
10	B	52
11	B	76
12	B	55
13	B	55
14	B	76
15	B	52
16	B	52
17	B	76
18	B	55
19	B	52
20	B	74
21	B	50
22	B	50
23	B	74
24	B	52
25	B	102
26	B	49
27	B	49
28	B	102
29	B	105
30	B	70
31	B	56
32	B	88
33	B	56
34	B	65
35	B	60
36	B	105
37	B	70
38	B	56
39	B	88
40	B	56
41	B	65
42	B	79
43	B	106
Seksjon 1-84		**5 803**

Seksjonsnr.	Formål	Eierbrøk/brøk teller
44	B	70
45	B	56
46	B	88
47	B	56
48	B	65
49	B	79
50	B	106
51	B	70
52	B	56
53	B	88
54	B	52
55	B	60
56	B	71
57	B	133
58	B	124
59	B	154
60	B	52
61	B	66
62	B	81
63	B	49
64	B	69
65	B	65
66	B	58
67	B	103
69	B	48
70	B	109
72	B	103
74	B	48
75	B	109
77	B	103
79	B	48
80	B	51
81	B	58
82	B	156
83	B	124
84	B	104
85	N	2 285
86	N	1 430
87	N	1 395
88	N	*309*
Teller		**11 222**
Nevner		**11 222**


8
SPI
BEDR
DU


8


8

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

A/S Selvaagbygg
Postboks 100 Vinderen

0319 OSLO

Bakke, Knut
c/o Selvaagbygg
Postboks 100

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880102750	94/23420

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	2. mai 1994

92

Arbeidssted : 211/0225 Skovveien 4
Byggherre : A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selvaag Invest A/S
Holmenveien 19

0374 OSLO

Bakke, Knut
c/o Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	9400 1518	94/71320

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	1. desember 1994

Arbeidssted : 211/0225 Skovveien 4
Byggherre : Selvaag Invest A/S, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: INNREIN.AV EKST.BYGG BOLIGER/FORR./KIR./GARASJ.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Dæhli, Håkon
Sognsveien 2

0451 OSLO

Wille, Jørgen
Skogfaret 90 A

1320 STABEKK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	930053318	97/76478
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	22. desember 1997

Arbeidssted : 211/0092 Frognerv.8-10+Skovveien 4
Byggherre : Dæhli, Håkon, Sognsveien 2, 0451 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDR. FRA FORRET./TIL CAFE

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEISCONSULT AS
Holterveien 2A
1448 DRØBAK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.10.2024
Hege Haugen	202317276 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse:	FROGNERVEIEN 8	Eiendom:	211/92/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET FROGNER ATRIUM	Søker:	HEISCONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frognerveien 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av tre heiser, mottatt 23.08.2024.

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 202317276			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kartutsnitt			1/7
Plan 7. etasje - Frogner Atrium			1/8

Andre forhold

Driftstillatelse for heisene ble gitt 25.06.2024, 21.06.2024 og 01.08.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
SAMEIET FROGNER ATRIUM, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

BORO-BYGG AS
Wergelandsveien 23
0167 OSLO

Dato: 21012009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200515195-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 8	Eiendom:	211/92
Tiltakshaver:	Frogner Atrium Pluss KS	Adresse:	PB 534 - Økern, 0512
Søker:	BORO-BYGG AS	Adresse:	Wergelandsveien 23, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - FROGNERVEIEN 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 24.10.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201601457-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hildegunn Ohren	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKOVVEIEN 4	Eiendom:	211/92/0/0
Tiltakshaver:	WAHL EIENDOM AS	Adresse:	Oscarsgate 53-55, 0258 OSLO
Søker:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

Ferdigattest – Skovveien 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra forretning til bevertning, mottatt 26.9.2016.

Du 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 201601457			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	S-01	09.12.2015	1/18
Plan 1. etasje	A3-21-02	08.01.2016	1/21

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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 24.10.2016 av:

Hildegunn Ohren - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
WAHL EIENDOM AS, Oscarsgate 53-55, 0258 OSLO, stian@wahl-eiendom.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.07.2022
	201901978 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilia Tyrhaug	

Adresse:	SKOVVEIEN 4	Eiendom:	211/92/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET FROGNER ATRIUM, v/ Kjartan M. Bremnes	Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Skovveien 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fem balkonger mot bakgård, mottatt 30.05.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901978			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01 revisjon B	25.10.2021	13/4
Fasade mot bakgård	E04 Revisjon C	25.10.2021	13/5
Plan, snitt og fasader	E02 revisjon B	25.10.2021	13/6

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilia Tyrhaug - saksbehandler
Jonas Emil Tveter - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET FROGNER ATRIUM, v/ Kjartan M. Bremnes, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.08.2023
	202302426 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	SKOVVEIEN 4 OG FROGNERVEIEN 10	Eiendom:	211/92/0/0
Tiltakshaver:	NG MENY ØST AS	Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

Brukstillatelse - Skovveien 4 Og Frognerveien 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for som vi mottok 12.07.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Søker har i brev datert 11.08.2023 bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkehetsnivå for å kunne tas i bruk.

Endelig avfallsplan og FDV dokumentasjon gjenstår til søknad om ferdigattest.

Ferdigattest skal være omsøkt senest 01.10.2023

Andre forhold

Vi har mottatt en klage på tillatelsen, men klagesaken er ikke endelig avgjort. Dersom behandlingen av klagen fører til at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må vi vurdere søknaden på nytt.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202302426

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

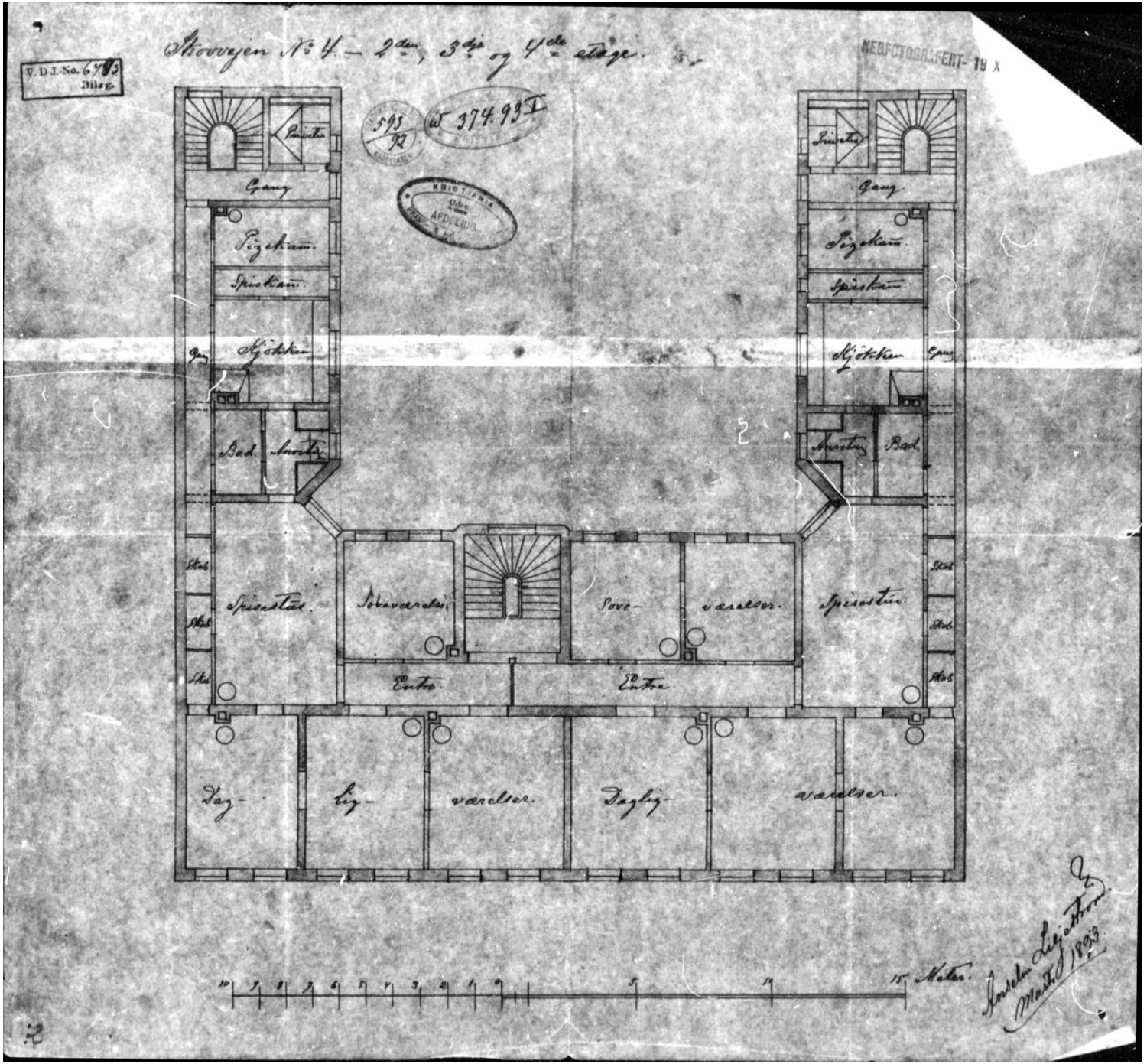
Følg saken på Saksinnsyn

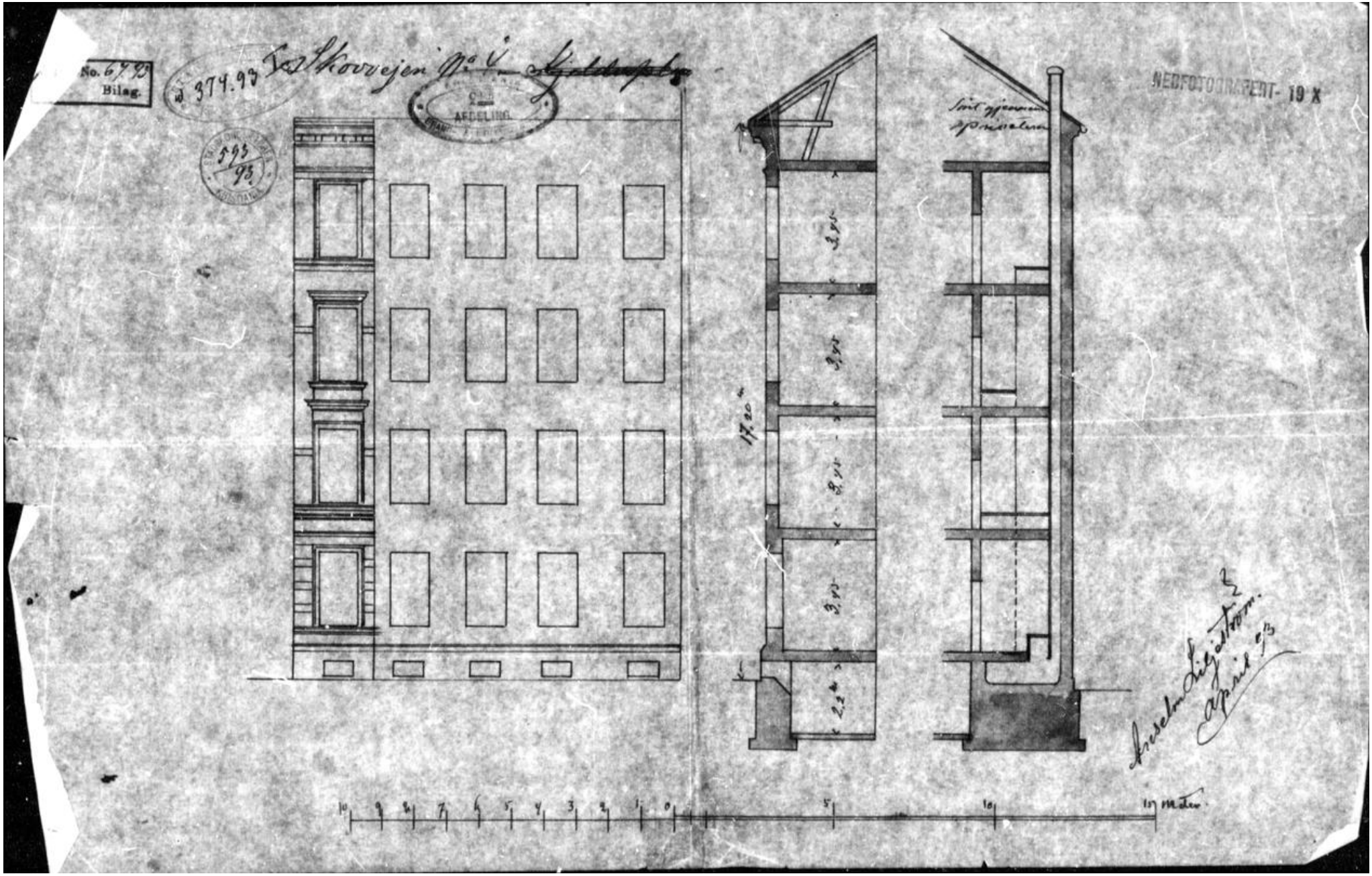
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

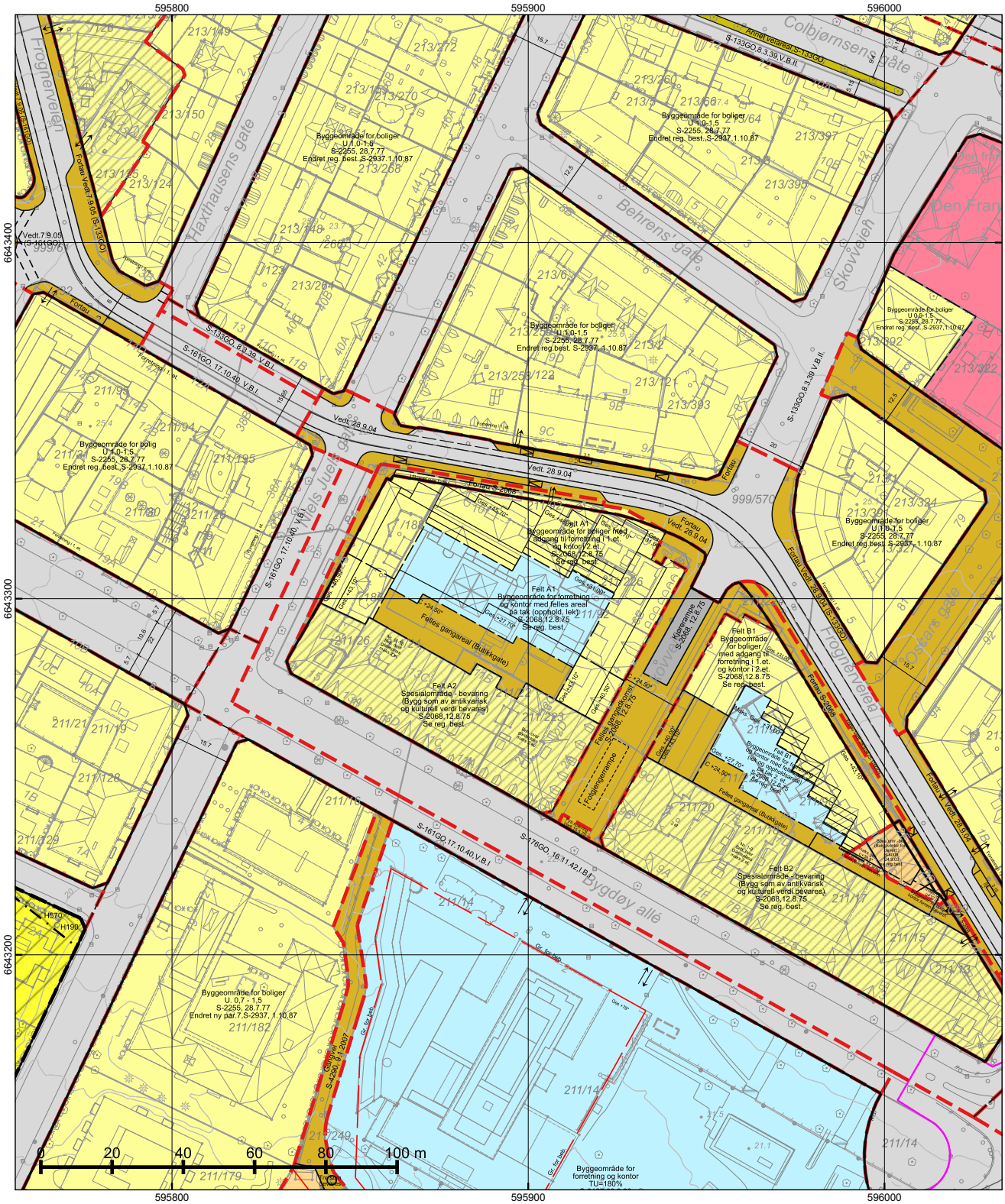
Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
NG MENY ØST AS, Postboks 330 Skøyen, 0213 OSLO


Skovvejen No 4 — 2den, 3die og 4de etage.
V. D. J. No. 6783 Bilag.
NEGFOTOGRAFERT 19 X
Gang
Pigekam.
Spiskam.
Kjøkken
Bad
Anretn.
Spisestue
Sovevarelse
Sove-
værelser
Entre
Dag-
lig-
værelser.
Meter.


No. 679
Bilag.
d. 374.93
AFDELING
593/93
NEBFOTOGRAFERT- 19 X
17,20 m
Meter



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

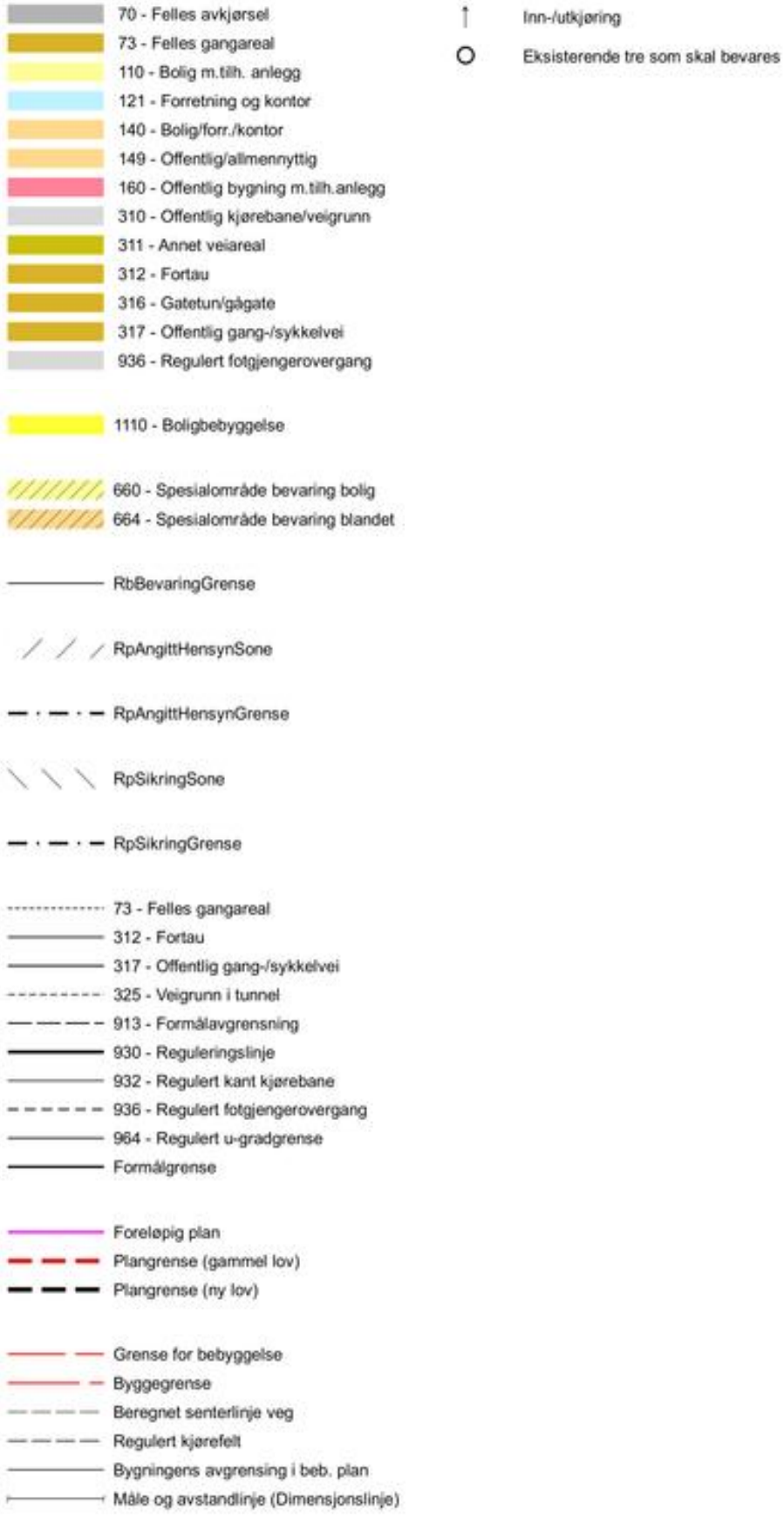
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

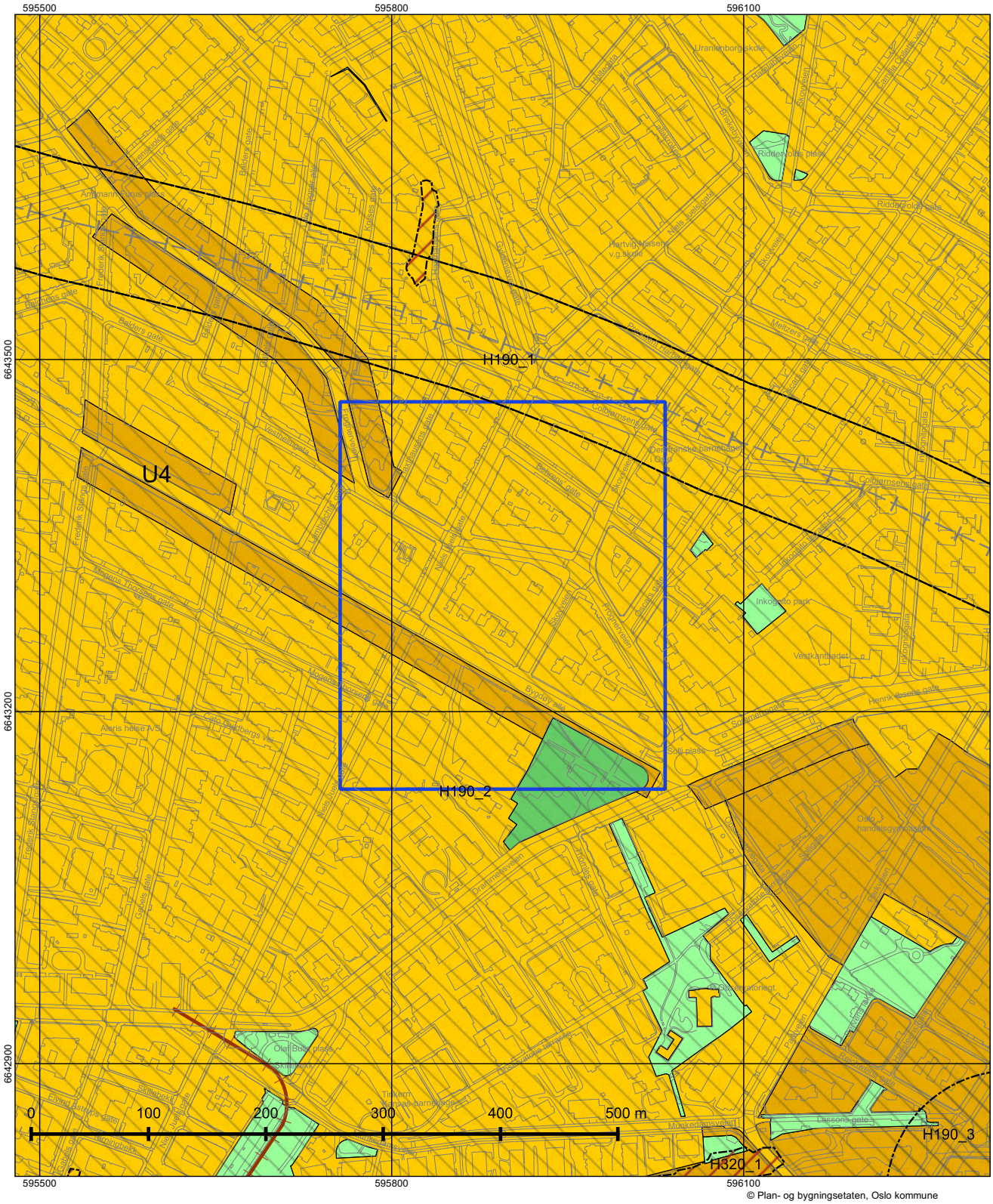
PlottID/Best.nr: 155774/ 86530192
Deres ref.:
Adresse: Skovveien 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/92

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155774/86530192
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Wendel Tømta
SKOVVEIEN 4

Dato: 10.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530192
9116063

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 92

Vi viser til bestilling av 20260410 for SKOVVEIEN 4.

GNR. 211 BNR. 92

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.05.1894.

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

2981 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595850
595950
9C
9A
38A
Niels Juels gate
27
10
211/92
/188
8
6A
25
6C
211/226
6643300
/186
6B
211/92
211/26
211/24
13B
13C
11B
15
4
Skovveien
3
13A
211/22
2C
211/223
13D
2D
11C
1
11A
2B
2A
595900
595950
6643250
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 10.04.2026 Målestokk 1: 500

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

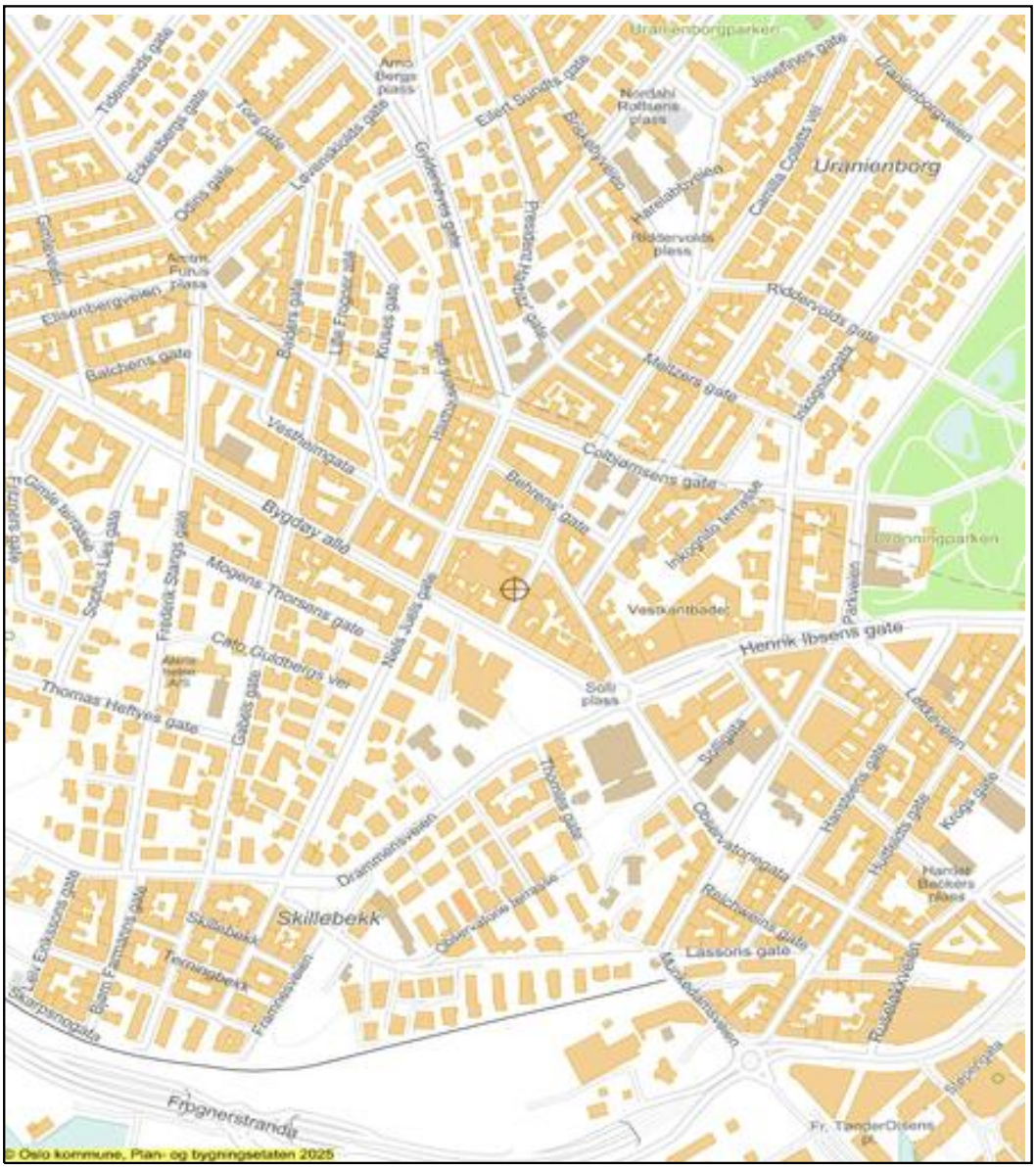
Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oversiktskart

Adr.:	Skovveien 4	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	211 / 92	**Skolekrets (2020/2021):**	Uranienborg



Dato: 10.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Skovveien 4 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 10.04.2026

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2068

Endret reguleringsplan for området begrenset av Frognerveien - Solli plass- Bygdøy alle og Niels Juels gt. Byggeområde for boliger, forretning og kontorer samt spesialområde (bevaring av husrekken mot Bygdøy alle)

Vedtaksdato: 12.08.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501318
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V280904

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV, FROGNERVEIEN - NIELS JUELS GATE - BYGDØY ALLÉ OG SOLLI PLASS, OSLO KOMMUNE

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

§ 2. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 3. Eiendommene innen felt A 1 og B 1 reguleres til tomter for bebyggelse med blandet bruk (forretninger, kontorer og boliger). De forskjellige formål fordeles etter følgende oppstilling:
Forretninger:
1.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til forretninger.
Kontorer:
2.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til boliger eller kontorer.
Boliger:
Alle de øvrige etasjer skal brukes til boliger.

§ 4. Felt A 1 og B 1 tillates bebygget med en maksimal og gjennomsnittlig utnyttelsesgrad på 2,1. Økes utnyttelsesgraden for en eller flere av eiendommene innen et av feltene må utnyttelsesgraden reduseres tilsvarende for de andre eiendommene innen samme felt.

§ 5. Parkeringsdekning skjer for felt A 1 og B 1 innen feltenes felles garasjeanlegg i kjeller etter følgende normer:
Boliger: 1 bilplass pr. leilighet
Kontorer: 4 bilplasser pr. 1 000 m2 gulvareal
Butikker:15 bilplasser pr. 1 000 m2 gulvareal
For kontorer og butikker skal bilplassene utelukkende brukes til korttidsparkering.

§ 6. Eiendommene innen feltene A 2 og B 2 reguleres til spesialområde – bygg som av antikvariske og kulturell verdi bevares. Eiendommenes bruk skal være følgende:
Bygningenes 1. og 2. etasje brukes til forretninger og kontorer, de øvrige etasjene oppover brukes til boliger. Bygningene tillates modernisert under forutsetning av at eksteriøret mot offentlig gate beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Slike arbeider skal skje i samråd med Byantikvaren, hvis uttalelse må vedlegges byggemeldingen.
Eiendommenes gårdsrom tillates bebygget i maksimum 2 etasjer.

§ 7. Fellesarealene er felles for hele planområdet, og omfatter felles avkjørsel til varelevering og felles garasjeanlegg i kjeller, videre felles gangatkomst og butikkgate. Likeledes er tak over 1. og 2. Etasje i kvartalenes gårdsrom felles gang- og oppholdsarealer. Felles lekearealer innpasses på tak over 2. etasje.

§ 8. Utkragende partier over fortau må ha en fri høyde av minst 3,0 m over fortau.

§ 9. Nettstasjon må i samarbeid med Oslo lysverker innpasses innen planområdet.

§ 10. Sammen med byggemelding må det innsendes en plan som viser utnyttelsen av fellesarealene.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 10.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 10.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-211/92 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Skovveien 4 0257 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 1 250 886,17
Fakturamottaker:	Sameiet Frogner Atrium c/o Ecit Norian As, Postboks 1095 Sentrum 0104 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Frogner Atrium Boligsameie	Totalt	NOK 1 250 886,17

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	316 813,85
Vann- og avløpsgebyr	934 072,32
Totale avgifter	**1 250 886,17**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 10.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-211/92	DelNr. 401	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Skovveien 4 0257 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Hakon Gruppen As Ica Avd 8008, Postboks 6500 Rodeløkka 0501 OSLO		
Eiernavn:	Ica Avd 8008	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 10.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-211/92	DelNr. 800	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Skovveien 4 0257 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Hakon Gruppen As Ica Avd 8008, Postboks 6500 Rodeløkka 0501 OSLO		
Eiernavn:	Ica Avd 8008	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 10.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-211/92	DelNr. 801	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Skovveien 4 0257 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Wahl Eiendom As Oscarsgate 53-55 0258 OSLO		
Eiernavn:	Wahl Eiendom As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 10.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-211/92/0/7	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Skovveien 4 0257 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Røil Synne Singasteinveien 12 0198 OSLO		
Eiernavn:	Røil Synne	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Returneres til
DnB NOR Meglerservice AS
0021 OSLO
Org. nr.: 910 968 955

DnB NOR Meglerservice AS
0021 OSLO
Tlf. 03000, Fax 22 00 88 64
Org.nr.: 979 462 433
Ref. nr.: 4817

TINGLYST
DAGBOKNR: 600 425
04 DES. 2006
STATENS KARTVERK

Skjøte [1]

Oppdragsnr. 91205461

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	OSLO	211	92		7	1/1
301	OSLO	211	92		88	1/84

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [X] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 2.550.000,- ***ToMillionerFemHundreFemtiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 2.550.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
98 85 78 606	Frogner Atrium Pluss KS	1/1

Doknr: 600425 Tinglyst: 04.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
27 06 56 [redacted]	Juliane Mariasson	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Seksjonseier er medlem av Frogner Atrium Boligsameie og Frogner Atrium Servicesameie.
Sameierandel i seksjon nr 88 kan ikke overdras uten sammen med boligseksjonen.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2005-4-B

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den, 28/11-06
for DnB NOR Eiendom AS

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: Oslo 20/6 - 2006

Kjøper/erververs underskrift: Juliane Mariasson

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: JULIANE MARIASSON

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Oslo 30.7.06

Utsteders underskrift 7): x

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Frogner Atrium Pluss KS v/ ihht. fullmakt og firmaattest v/HELGE RAHTON

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Jørgen Blix Henriksen STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
[ ] Ja [x] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: OSLO 14.09.2006

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: For Selvaag Invest AS v/ HELGE RAHTON

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer): 935 499 240 (Pga. Forl. og Fullmakt)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jørgen Blix Henriksen
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 3 av 3

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 74517 Tinglyst: 07.12.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT

07.DEC.90 074517

Nettstasjon nr. 549
Frognerveien 8

K O N T R A K T

BYSKRIVEREN I OSLO

mellom Sameiet Frognerveien 8-10, som eier av gnr. 211, bnr. 92 og 93, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1

Eieren avstår herved til OL et rom beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. 1-22060, datert 13.02.90, hvis størrelse og utforming er omforent mellom eieren og OL, og for øvrig utført etter bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med godtatt anbud basert på OL's stasjonstegning og generelle bygge- og anbudsbeskrivelse, bekoster OL byggingen av 16m2 av stasjonsrommet, inkl. tilfredsstillende ventilasjonsanordninger. Meromkostningene med å plassere nettstasjonen i kjelleren, som nedfiringssjakt, rettløpstrapp etc., bekostes av byggherren.

OL utfører og bekoster selv all elektrisk installasjon i rommet. Det bygningstekniske utstyr, som er oppført på tegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av OL. Vedlikehold av dette utstyr samt innvendig vedlikehold påhviler OL.

§ 2

OL har rett til å føre kabler/ledninger ut fra nettstasjonen til andre konsumenter. OL's personale og tranportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OL uvedkommende, tillates ikke ført gjennom rommet. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terreng.

§ 3

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet uten omkostninger for eieren.

§ 4

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 02.10.90

Eier:
John-Erik Karlsen
Kari Karlsen
Gudrun Nordli
Anne Grete Nordli
Bente Dorthea Moss

OSLO LYSVERKER
Knut Finstad
avdelingsingeniør
Bjørnar Kristiansen
Bjørnar Kristiansen
avdelingeingeniør

MOM

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 13.november 1990.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

nr. 8496 / 1962.
avskrift 5. juni

ERKLÆRING

Gnr. 211 Bnr. 93

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 10

Fagerlia ~~gate—vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 1/6 1962

Ole Sandbakken
Skjøteinnehaver

Ole Sandbakken
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

.....

TINGLYST
DAGBOKNR.: 75557
7 NOV 2005
OSLO SKIFTEVERK

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	211	92		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
935499240	Selvaag Invest AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

Vedlegg

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 75557 Tinglyst: 07.11.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

A/S SELVAAG INVEST

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

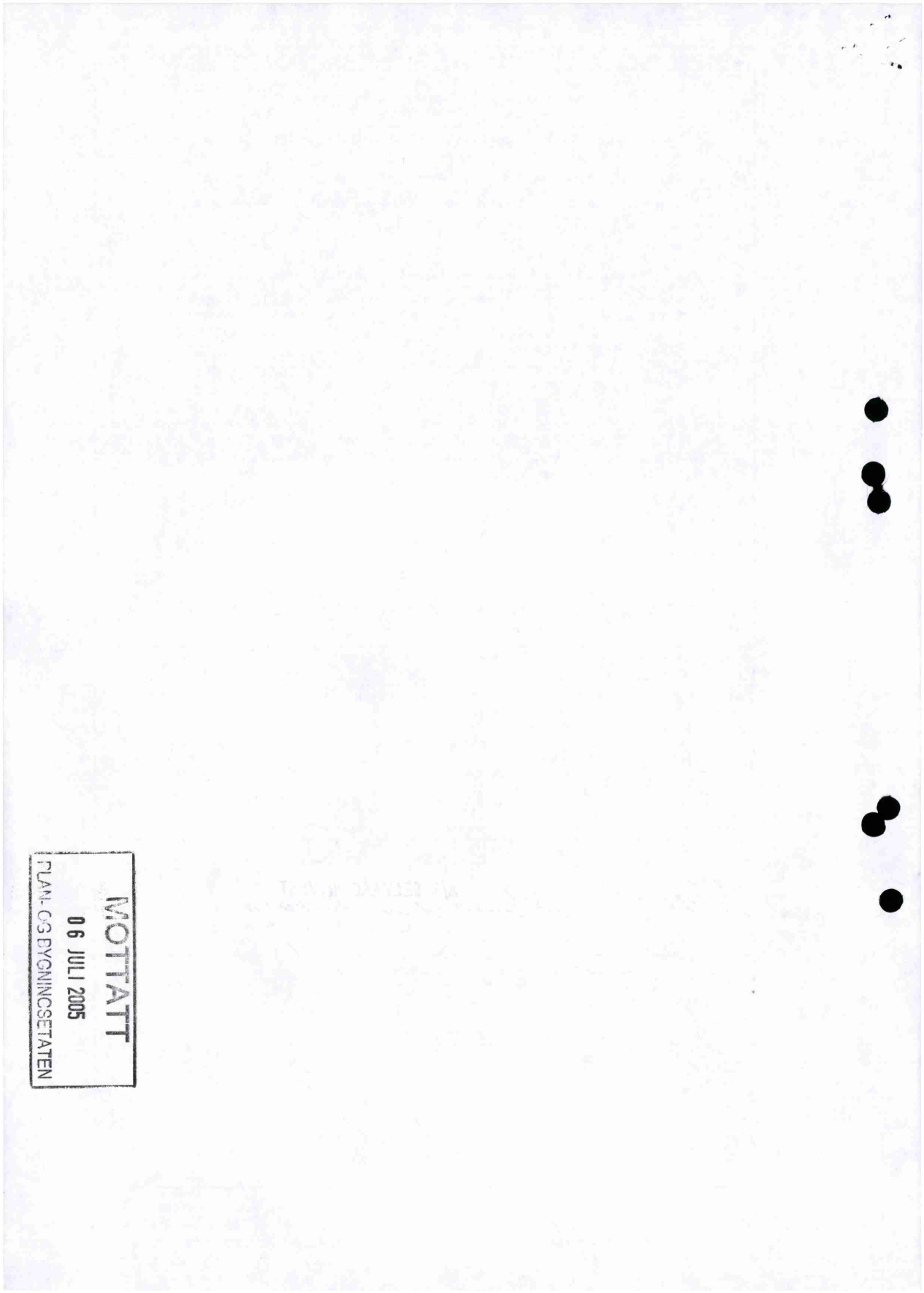
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
4/7-2005		A/S SELVAAG INVEST OLE GUNNAR SELVÅAG	


MOTTATT
06 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
211	92		1-88	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
18/10-2005	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

MOTTATT
06 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg til punkt 3 FROGER ATRIUM

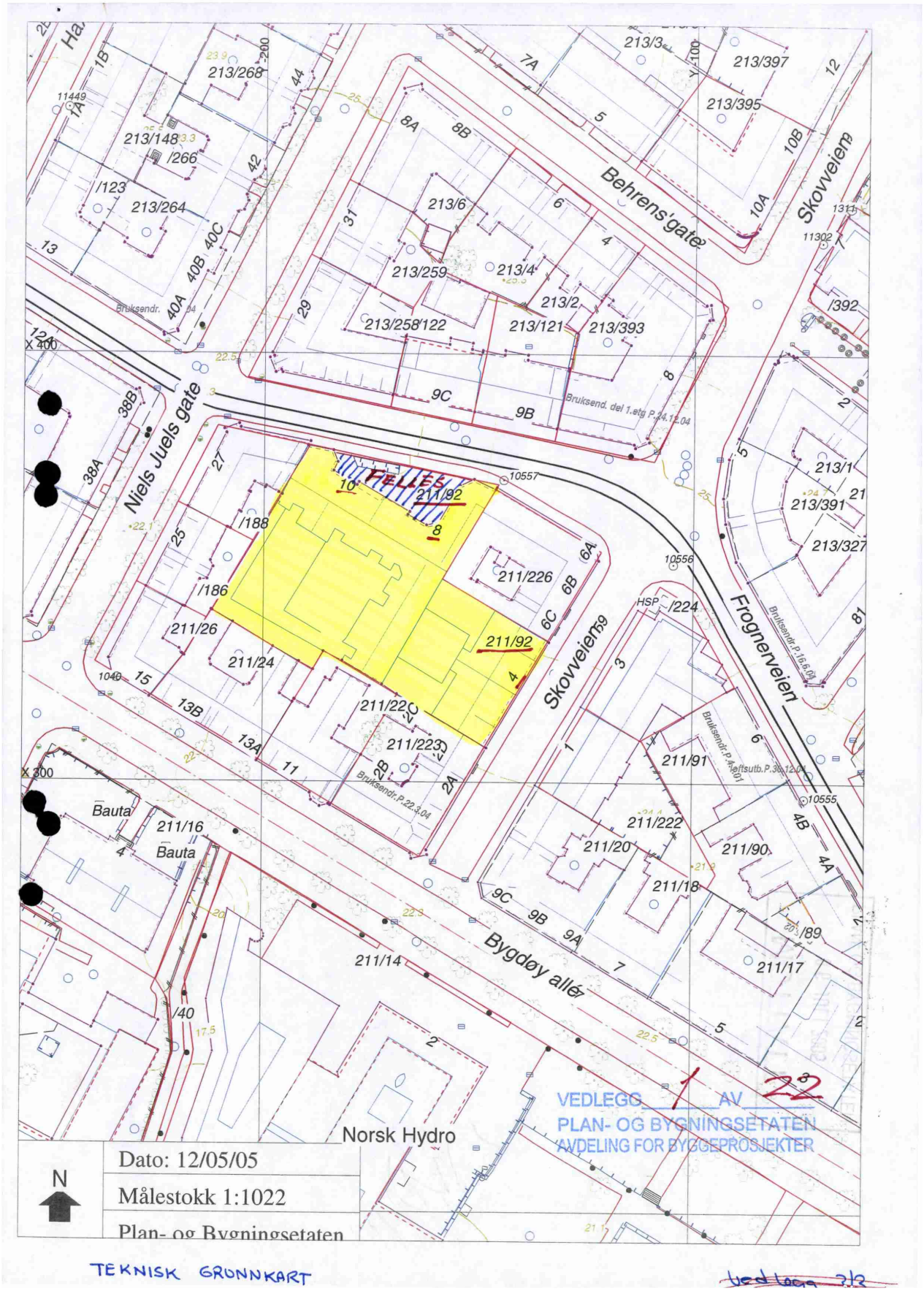
Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs-areal
1	B	52	B
2	B	76	B
3	B	52	B
4	B	52	B
5	B	76	B
6	B	52	B
7	B	55	B
8	B	76	B
9	B	52	B
10	B	52	B
11	B	76	B
12	B	55	B
13	B	55	B
14	B	76	B
15	B	52	B
16	B	52	B
17	B	76	B
18	B	55	B
19	B	52	B
20	B	74	B
21	B	50	B
22	B	50	B
23	B	74	B
24	B	52	B
25	B	102	B
26	B	49	B
27	B	49	B
28	B	102	B
29	B	105	B
30	B	70	B
31	B	56	B
32	B	88	B
33	B	56	B
34	B	65	B
35	B	60	B
36	B	105	B
37	B	70	B
38	B	56	B
39	B	88	B
40	B	56	B
41	B	65	B
42	B	79	B
43	B	106	B
44	B	70	B
45	B	56	B
		2997	

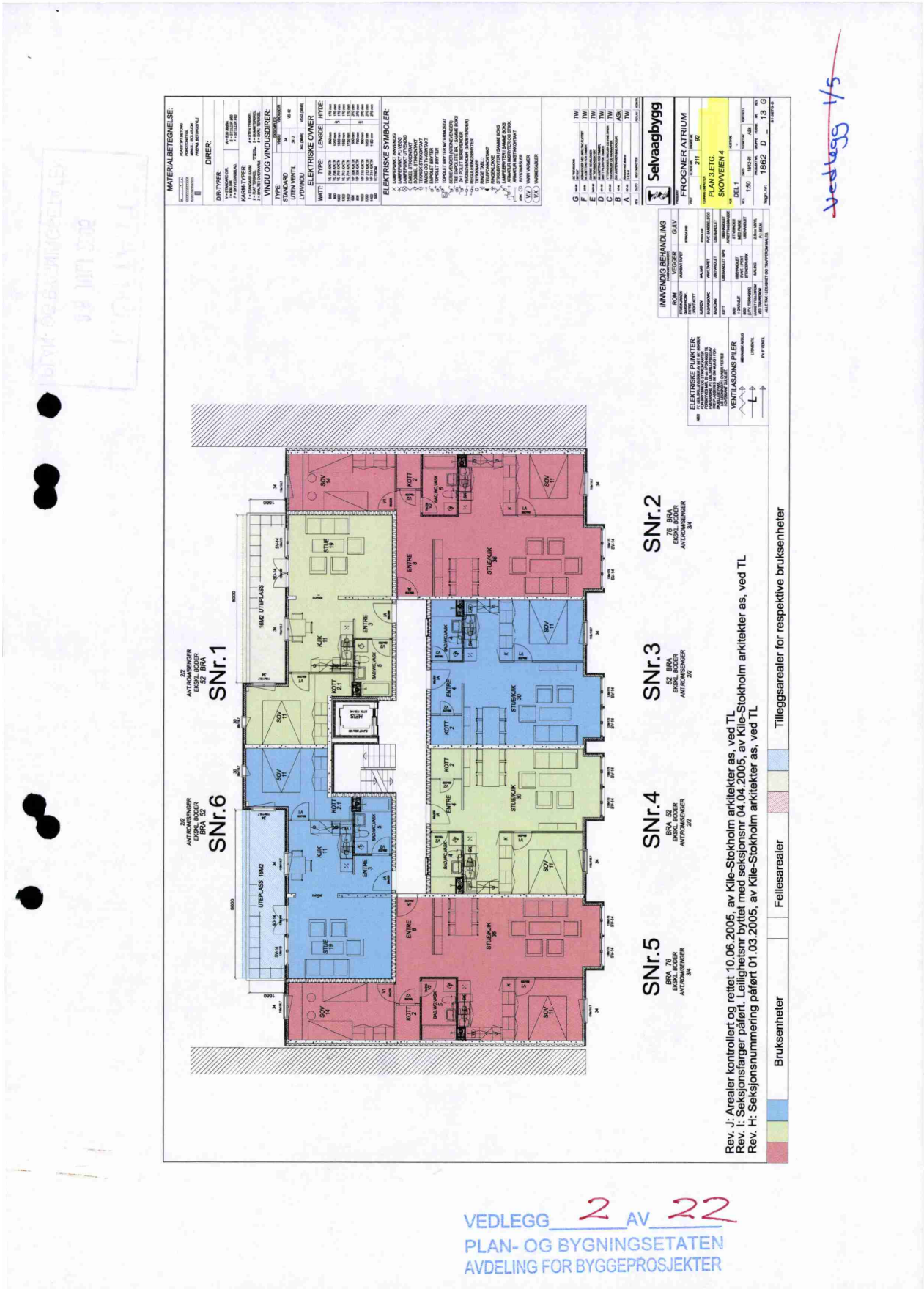
Seksjonnr	Formål	Brøk teller	tilleggs-areal
46	B	88	B
47	B	56	B
48	B	65	B
49	B	79	B
50	B	106	B
51	B	70	B
52	B	56	B
53	B	88	B
54	B	52	B
55	B	60	B
56	B	71	B
57	B	133	B
58	B	124	B
59	B	154	B
60	B	52	B
61	B	66	B
62	B	81	B
63	B	49	B
64	B	69	B
65	B	65	B
66	B	58	B
67	B	49	B
68	B	54	B
69	B	48	B
70	B	51	B
71	B	58	B
72	B	49	B
73	B	54	B
74	B	48	B
75	B	51	B
76	B	58	B
77	B	49	B
78	B	54	B
79	B	48	B
80	B	51	B
81	B	58	B
82	B	156	B
83	B	124	B
84	B	104	B
85	N	2285	B
86	N	1430	B
87	N	1395	
88	N	309	B
		8225	

Teller 11222,00
Nevner 11222,00

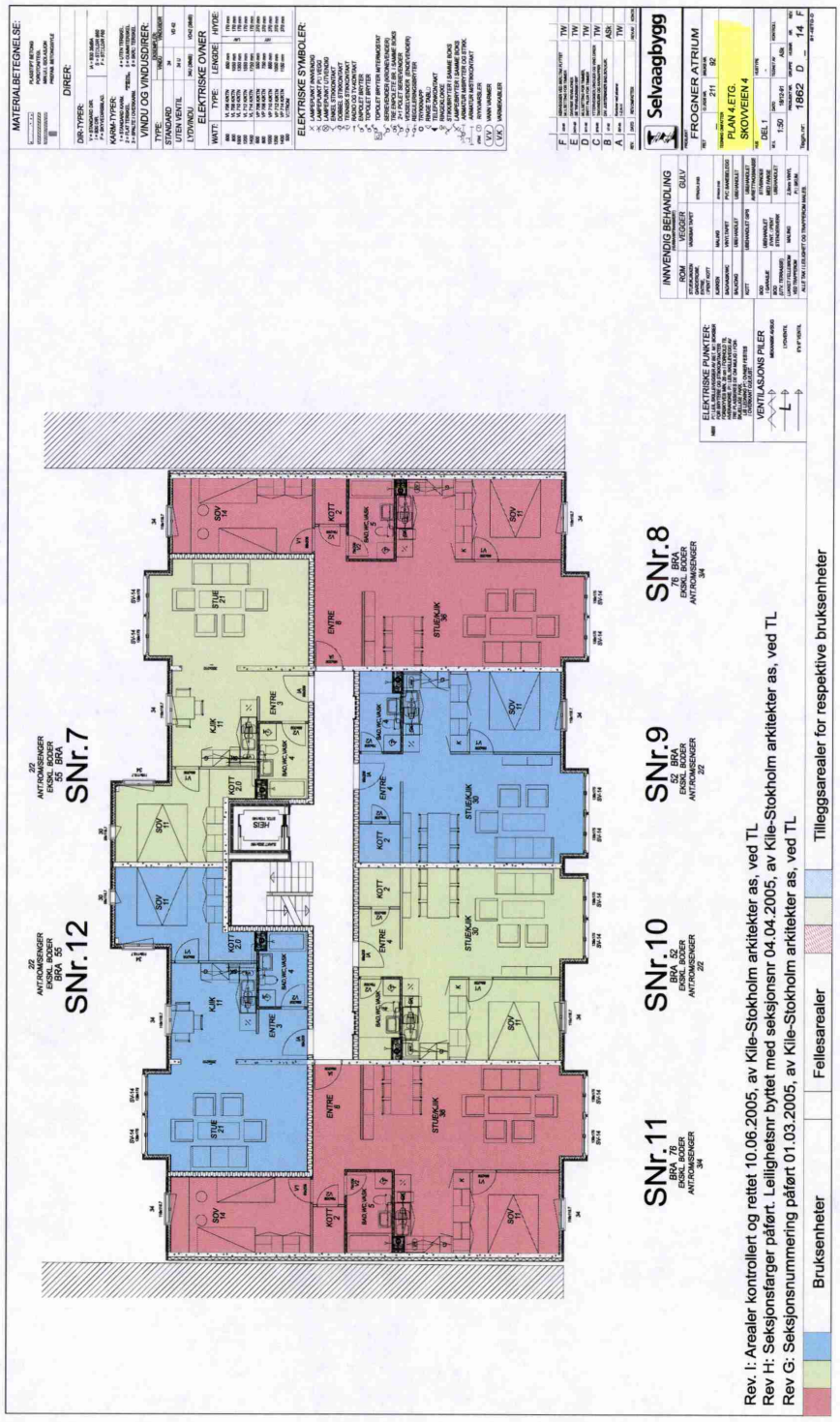
5803 snr. 1-84

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

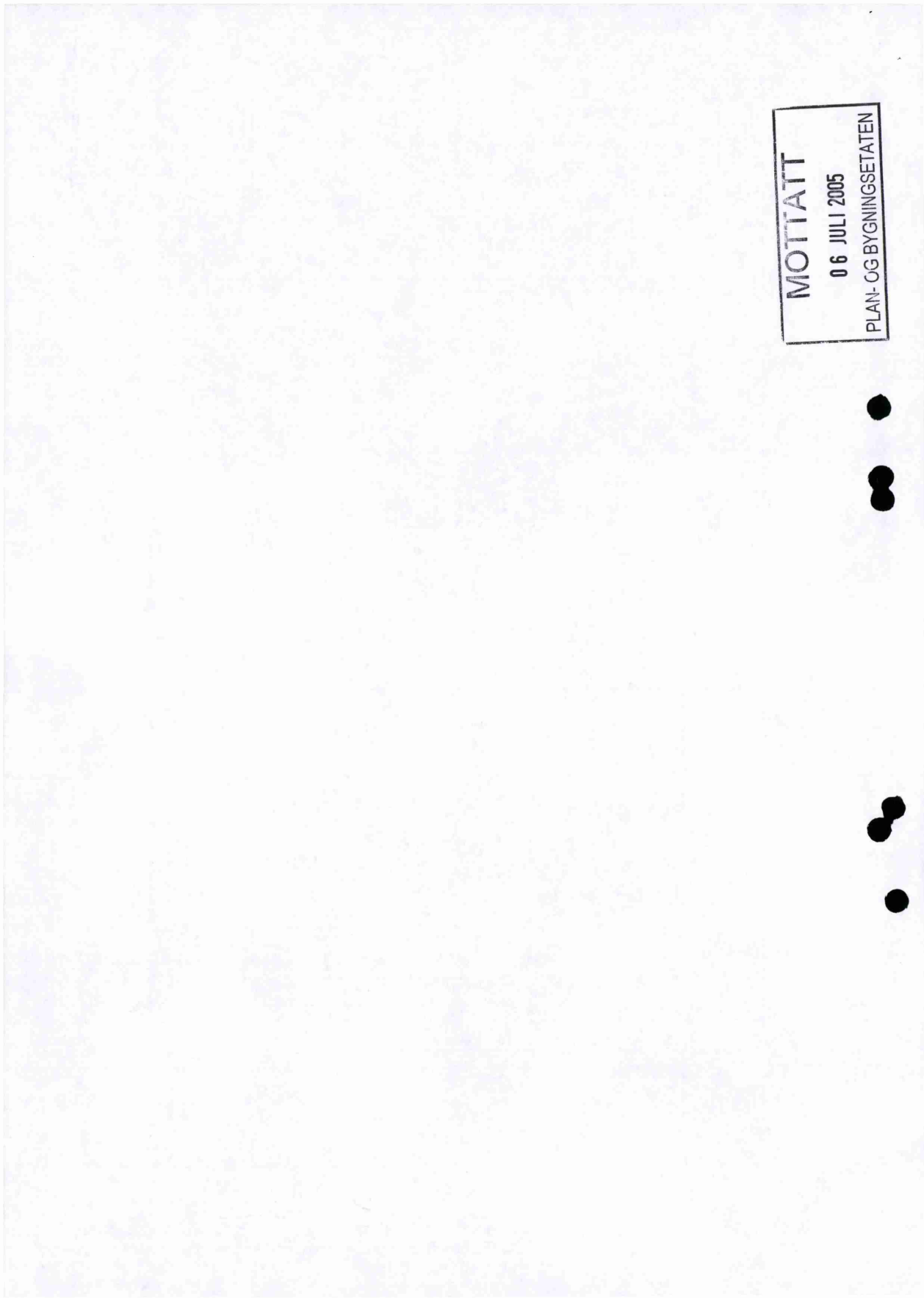

FELLES
211/92
Niels Juels gate
Behrens gate
Skovveien
Frognerveien
Bygdøy allé
Bauta
Norsk Hydro
Dato: 12/05/05
Målestokk 1:1022
Plan- og Bygningsetaten
N
VEDLEGG 1 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
TEKNISK GRUNNKART

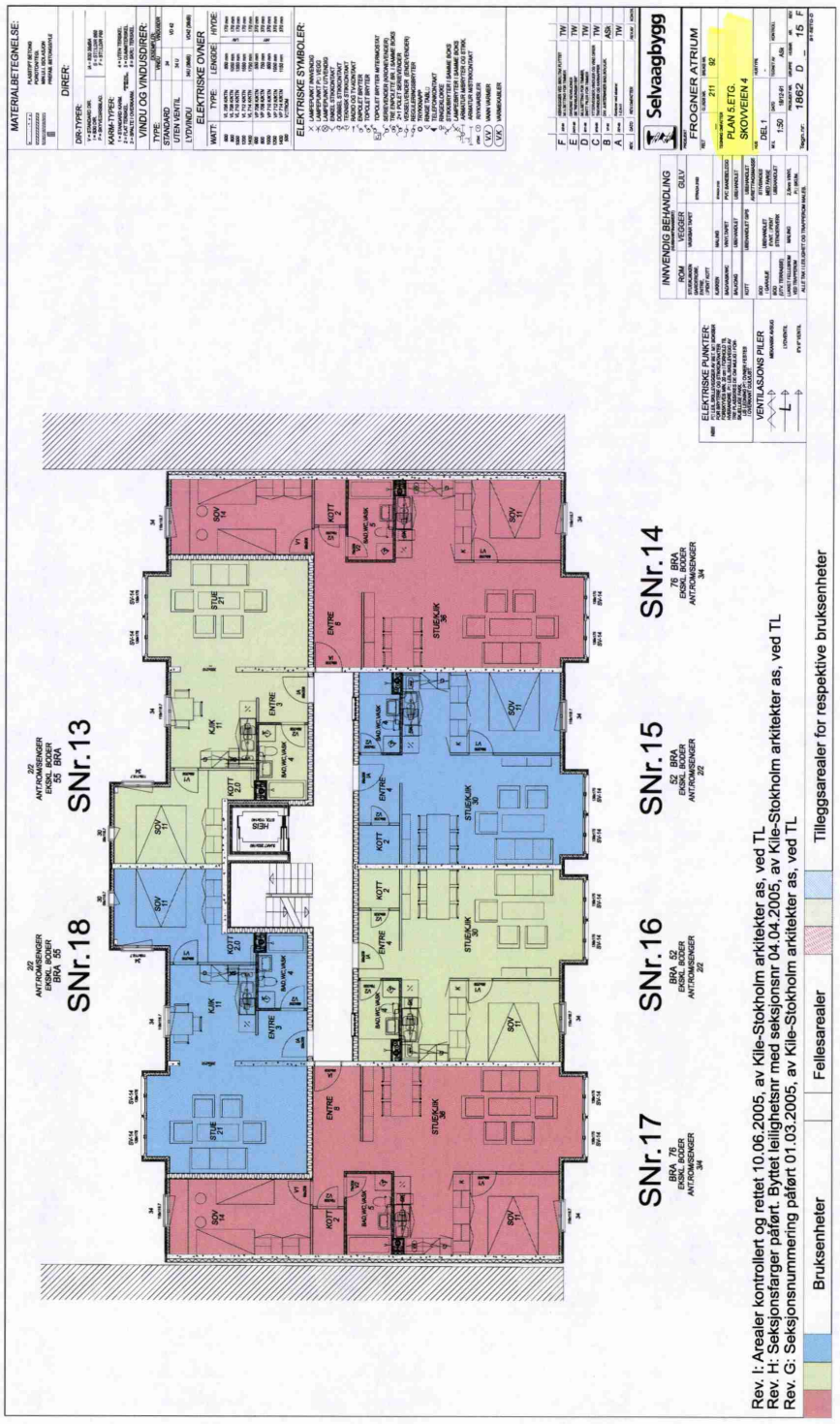


VEDLEGG 2 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



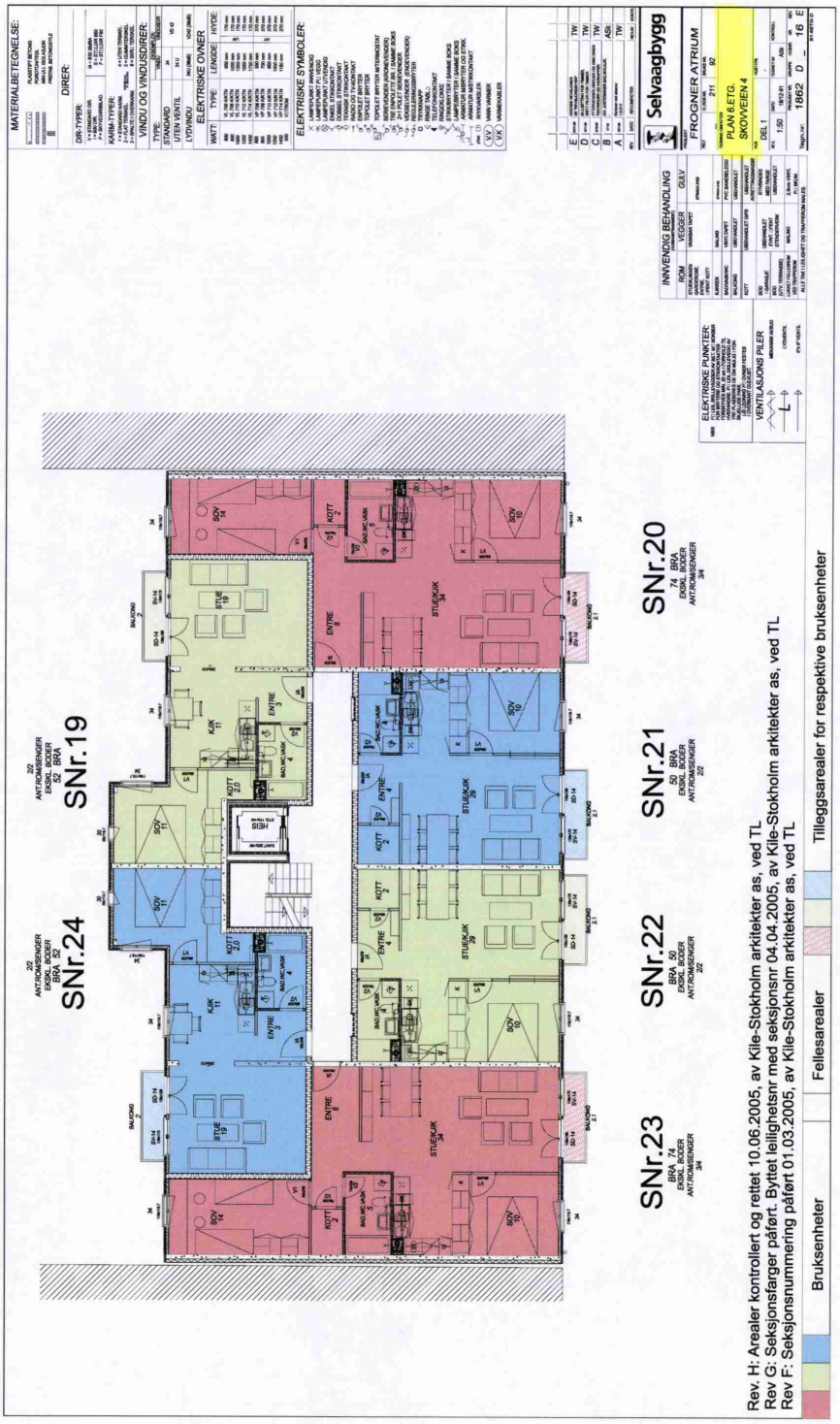
VEDLEGG 3 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MOTTATT
06 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

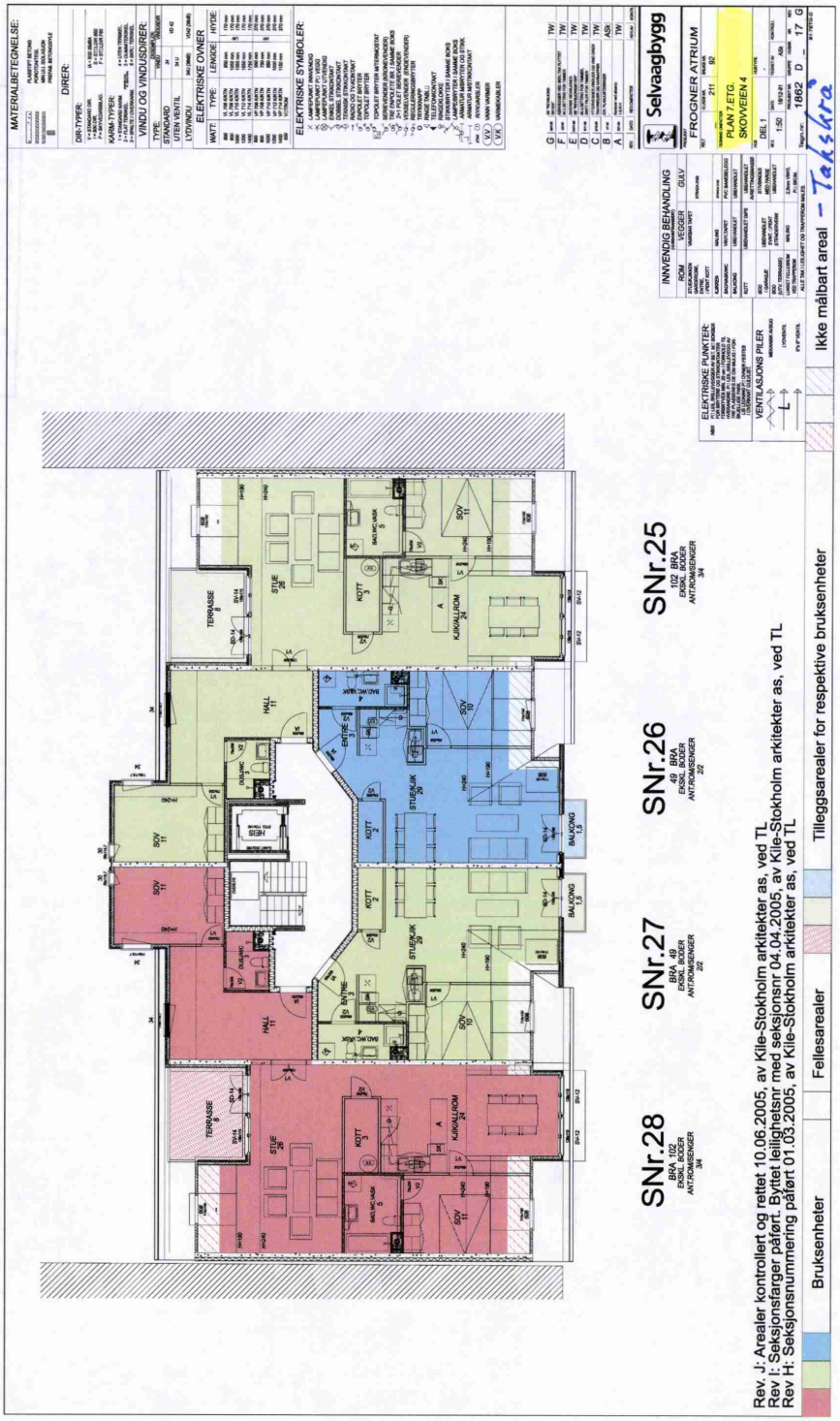


VEDLEGG 4 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

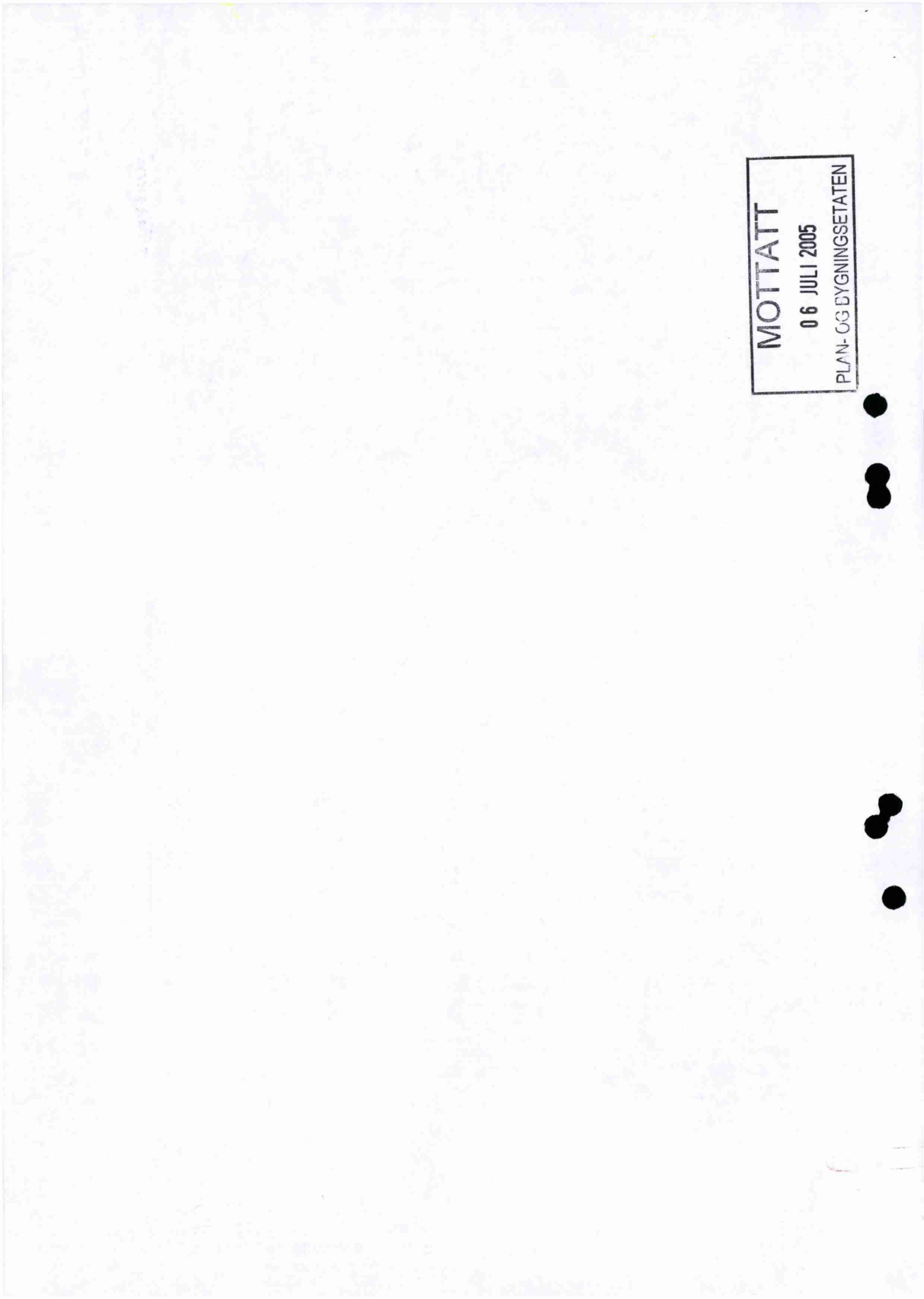
vedlegg 4/5

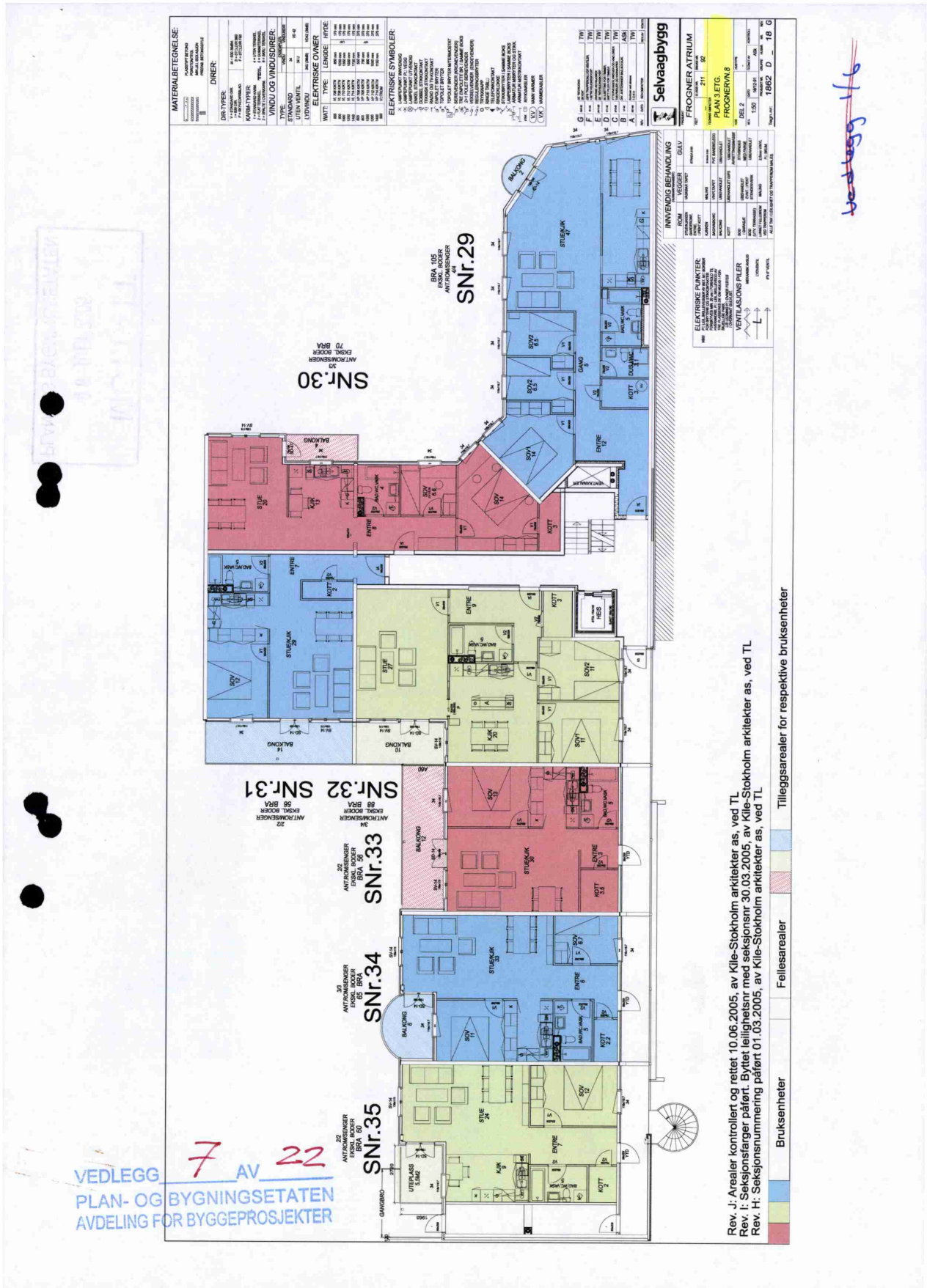


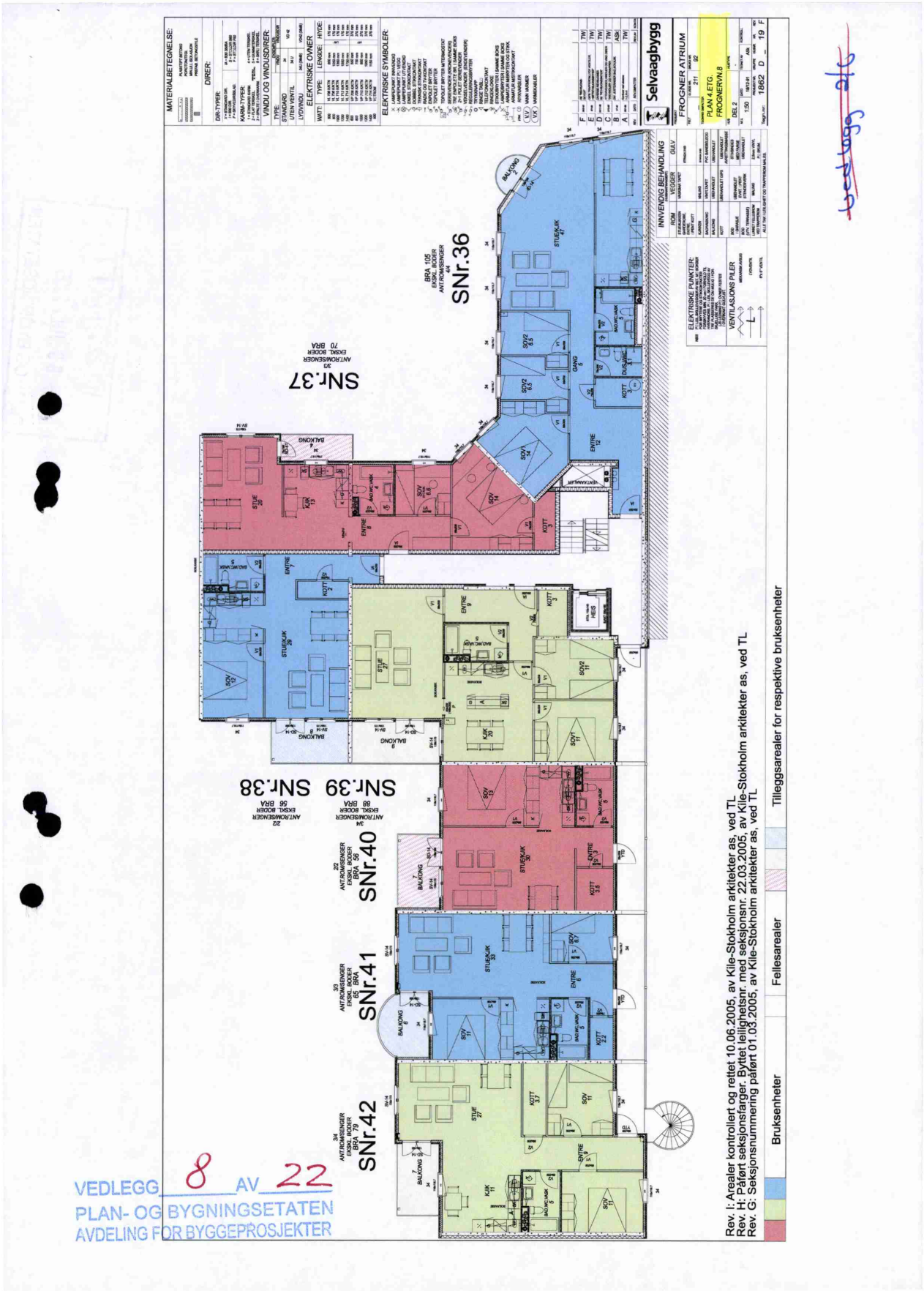
VEDLEGG 5 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



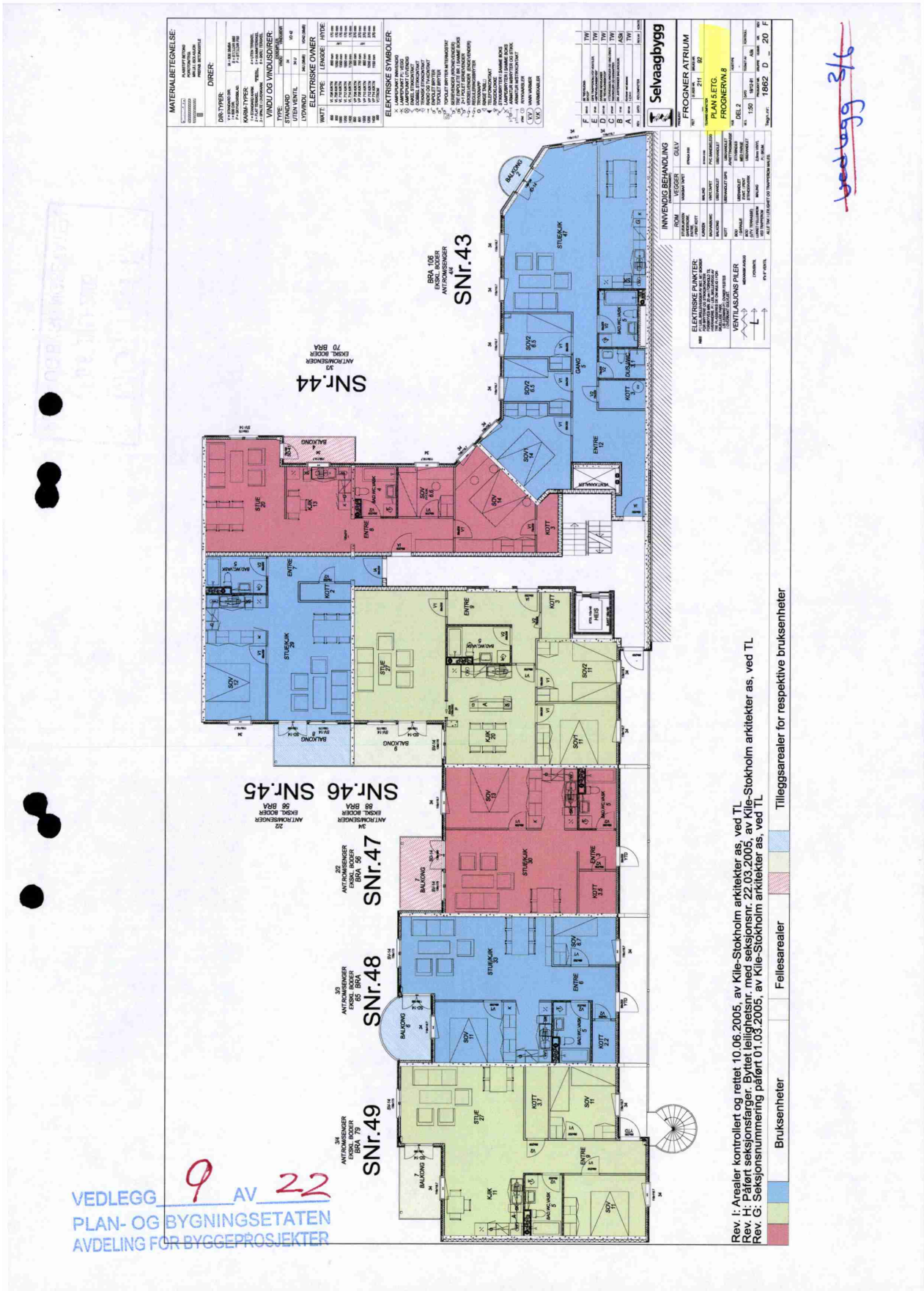
VEDLEGG 6 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

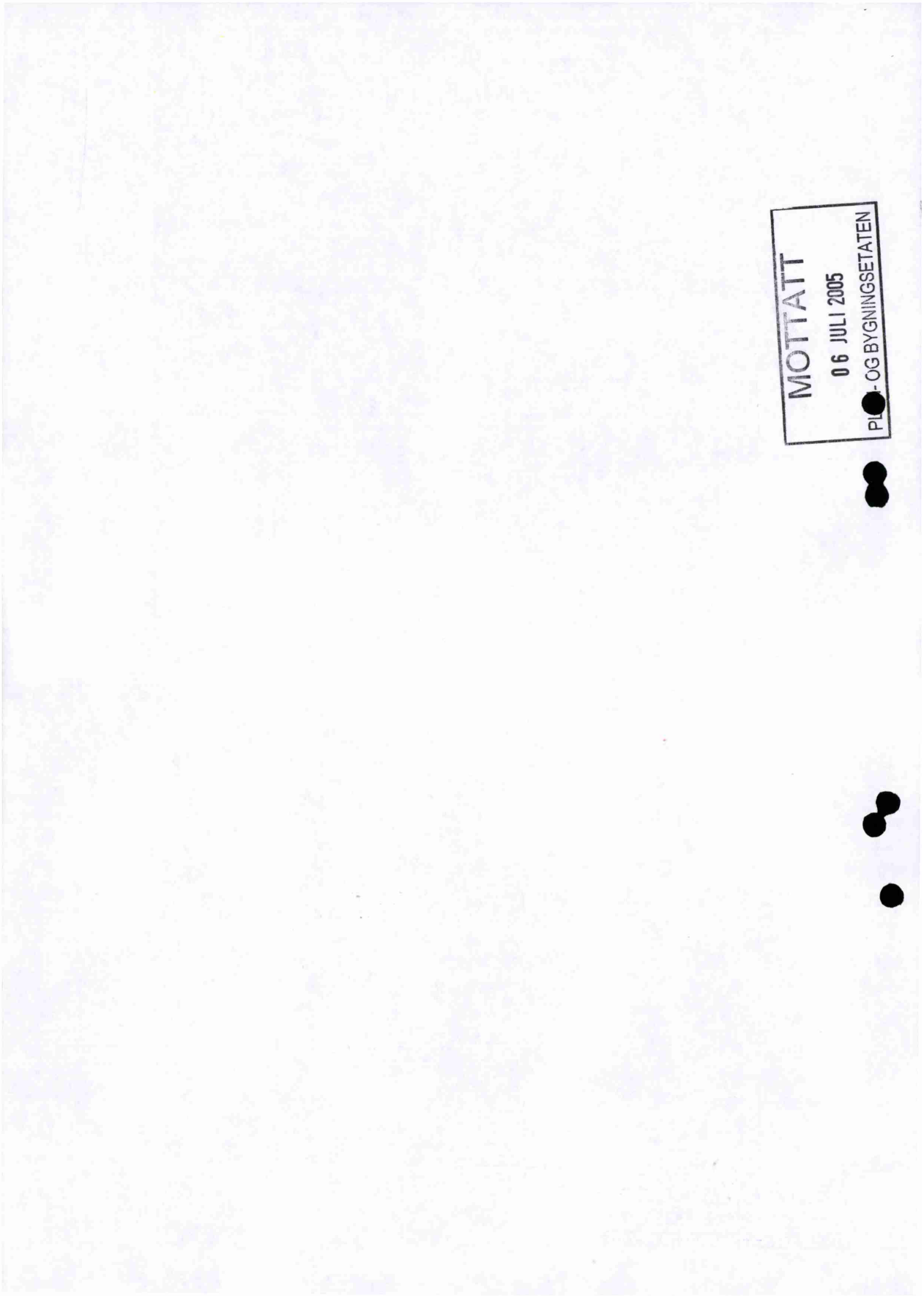

MOTTATT
06 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

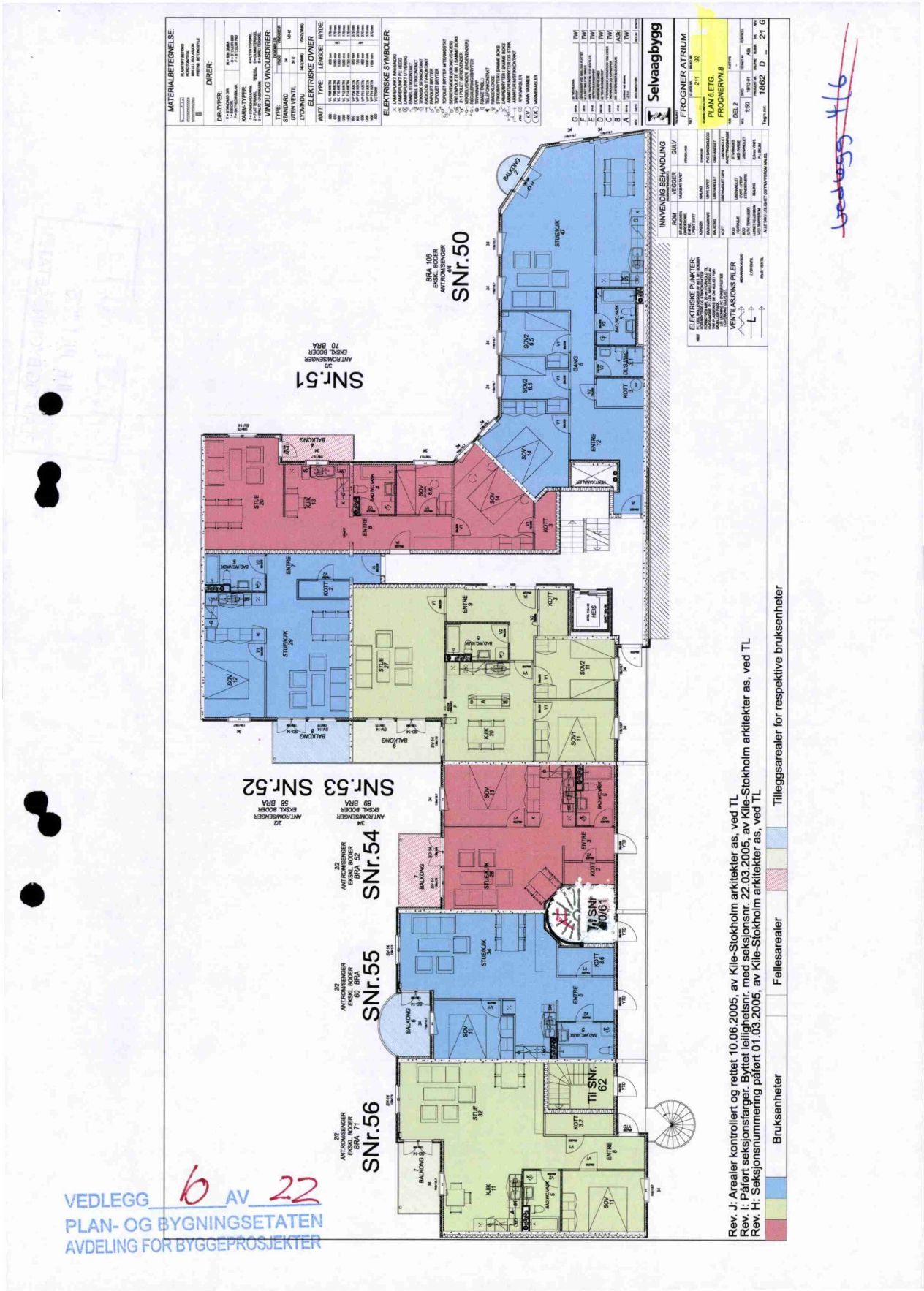

SNr.29
SNr.30
SNr.31
SNr.32
SNr.33
SNr.34
SNr.35
Selvaagbygg
FROGNER ATRIUM
PLAN 3.ETG.
FROGNERVN.8
Rev. J: Arealer kontrollert og rettet 10.06.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. I: Seksjonsfarger påført. Byttet leilighetsnr med seksjonsnr 30.03.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. H: Seksjonsnummering påført 01.03.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Bruksenheter
Fellesarealer
Tilleggsarealer for respektive bruksenheter
VEDLEGG 7 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



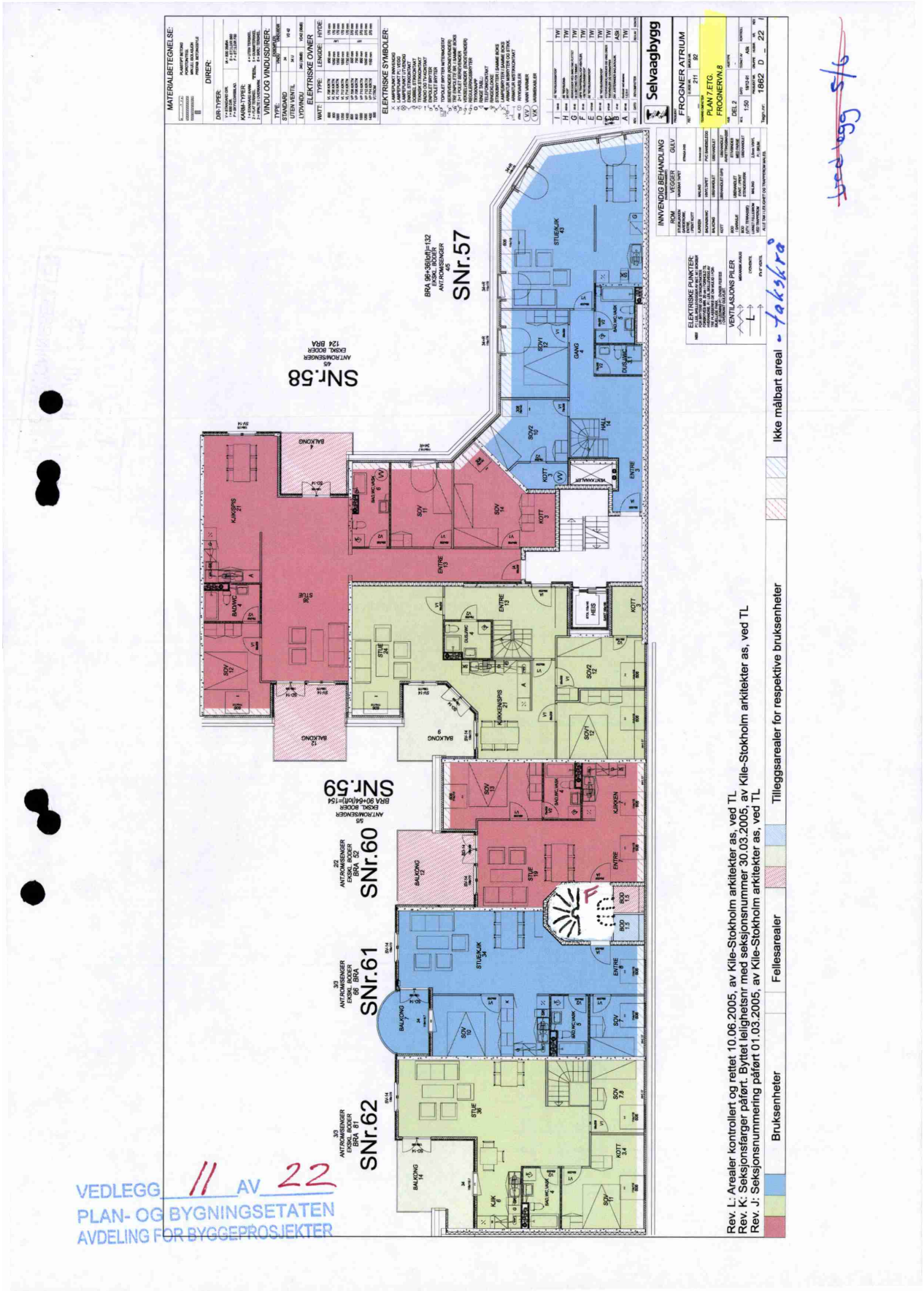
VEDLEGG 8 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

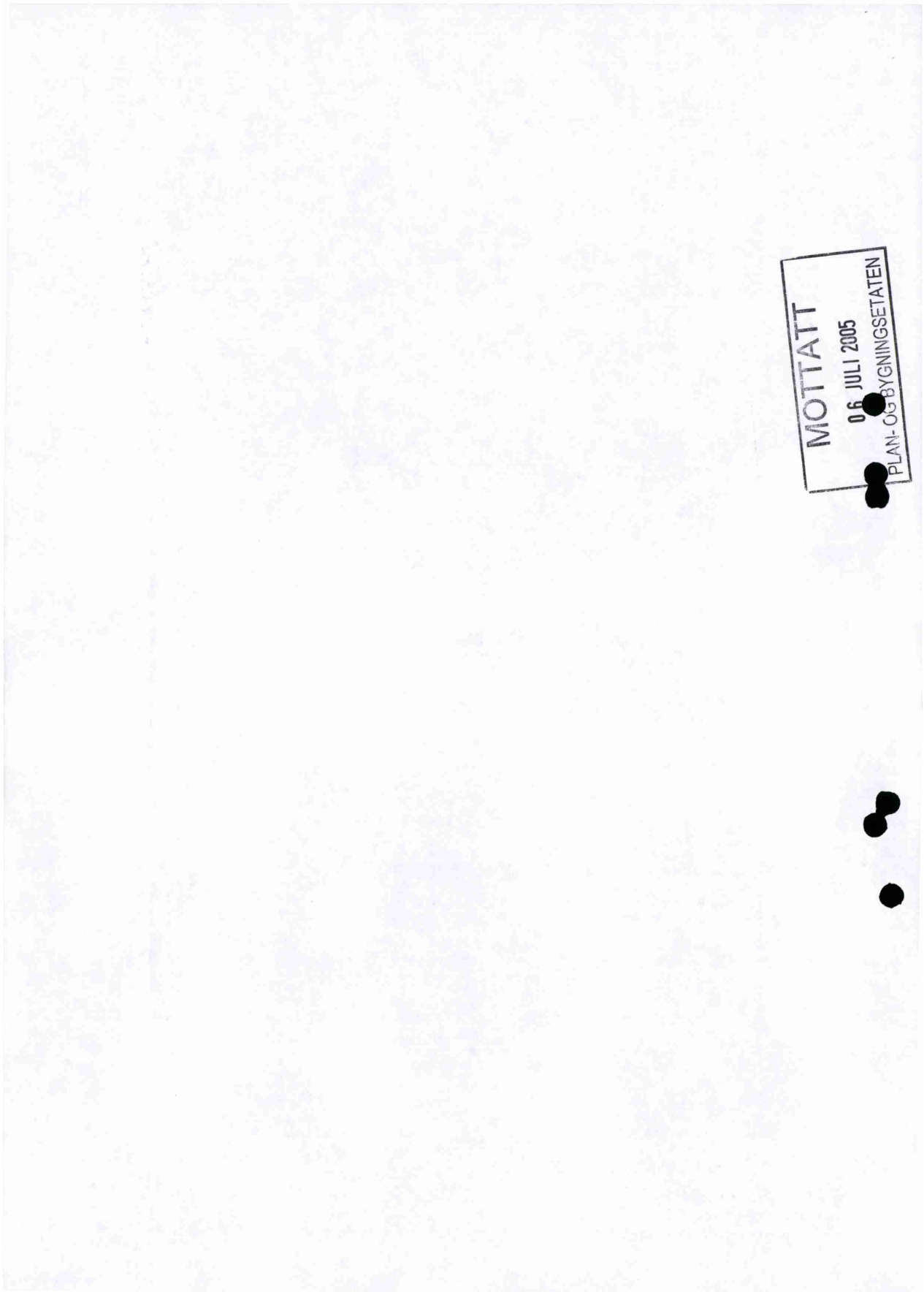

SNr.43
SNr.44
SNr.45
SNr.46
SNr.47
SNr.48
SNr.49
Selvaagbygg
FROGNER ATRIUM
FRAMLEITG. FROGNERVN.8
Rev. I: Arealer kontrollert og rettet 10.06.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. H: Påført seksjonsfarger. Byttet leilighetsnr. med seksjonsnr. 22.03.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. G: Seksjonsnummering påført 01.03.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Bruksenheter
Fellesarealer
Tilleggsarealer for respektive bruksenheter
VEDLEGG 9 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

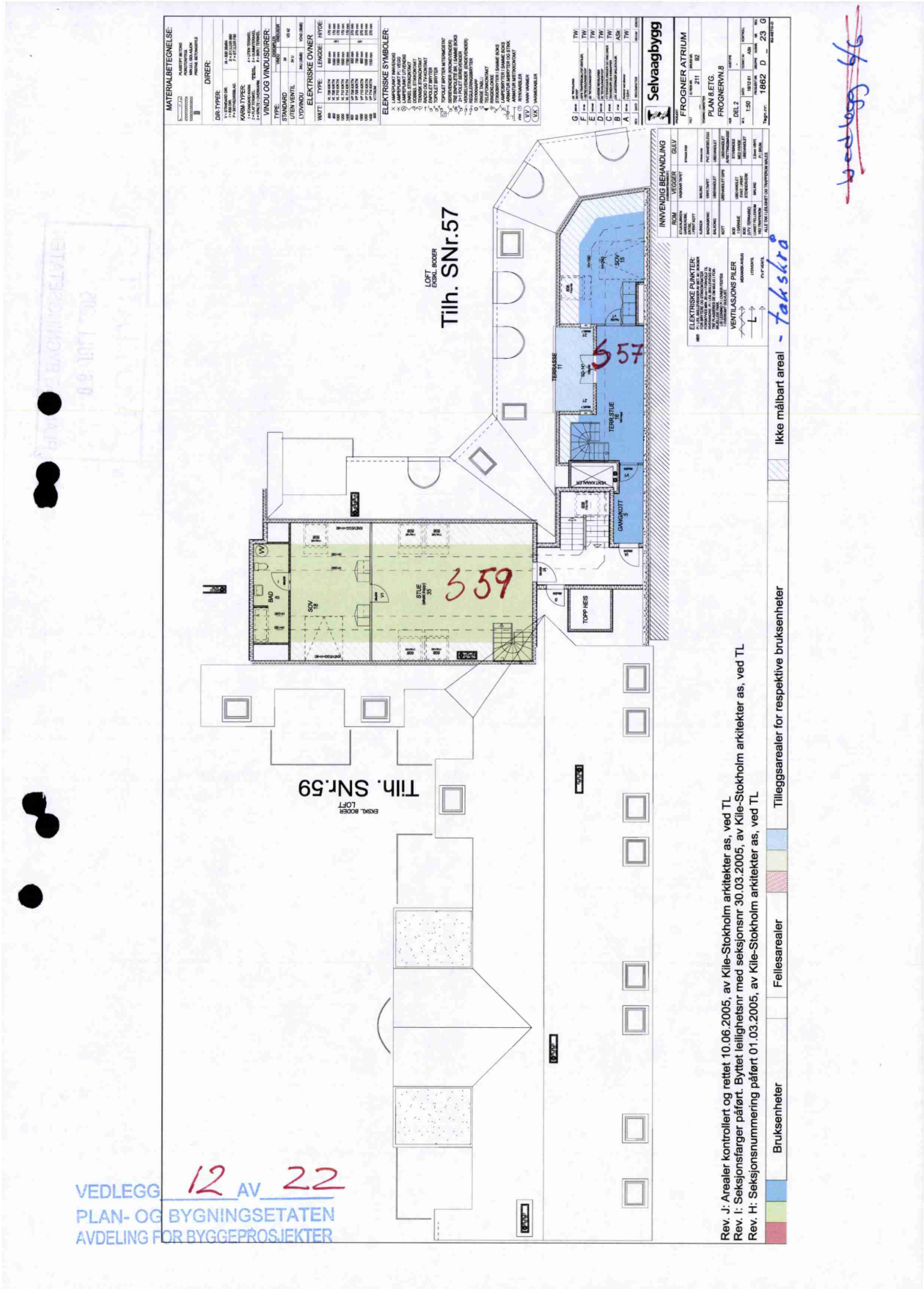

MOTTATT
06 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



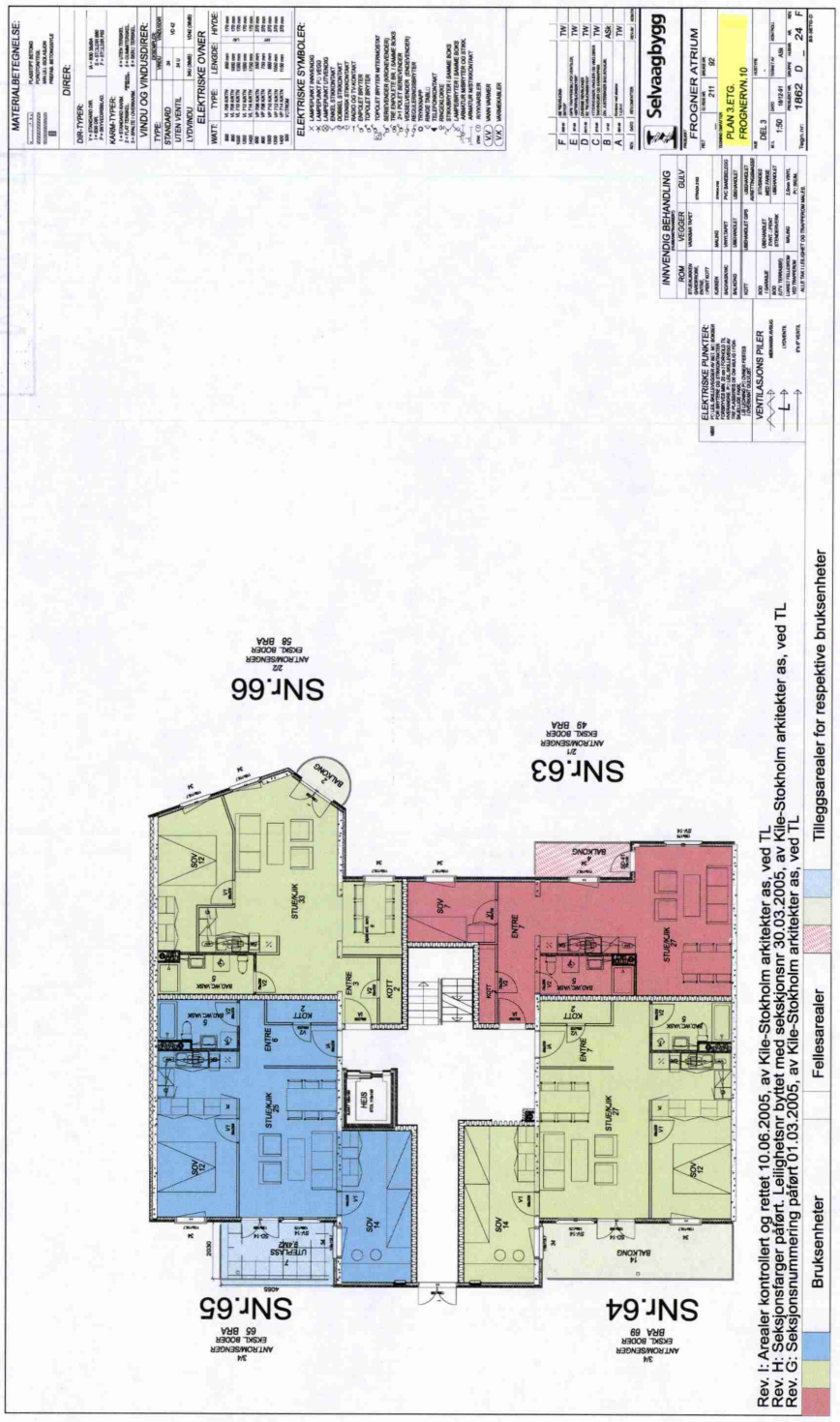
VEDLEGG 6 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Selvaagbygg
FROGNER ATRIUM
PLAN 7. ETG.
FROGNERVN.8
SNr.57
SNr.58
SNr.59
SNr.60
SNr.61
SNr.62
Rev. L: Arealer kontrollert og rettet 10.06.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. K: Seksjonsfarger påført. Bytter leilighetsnr med seksjonsnummer 30.03.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. J: Seksjonsnummering påført 01.03.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Bruksenheter
Fellesarealer
Tilleggsarealer for respektive bruksenheter
Ikke målbart areal
VEDLEGG 11 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MOTTATT
06 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

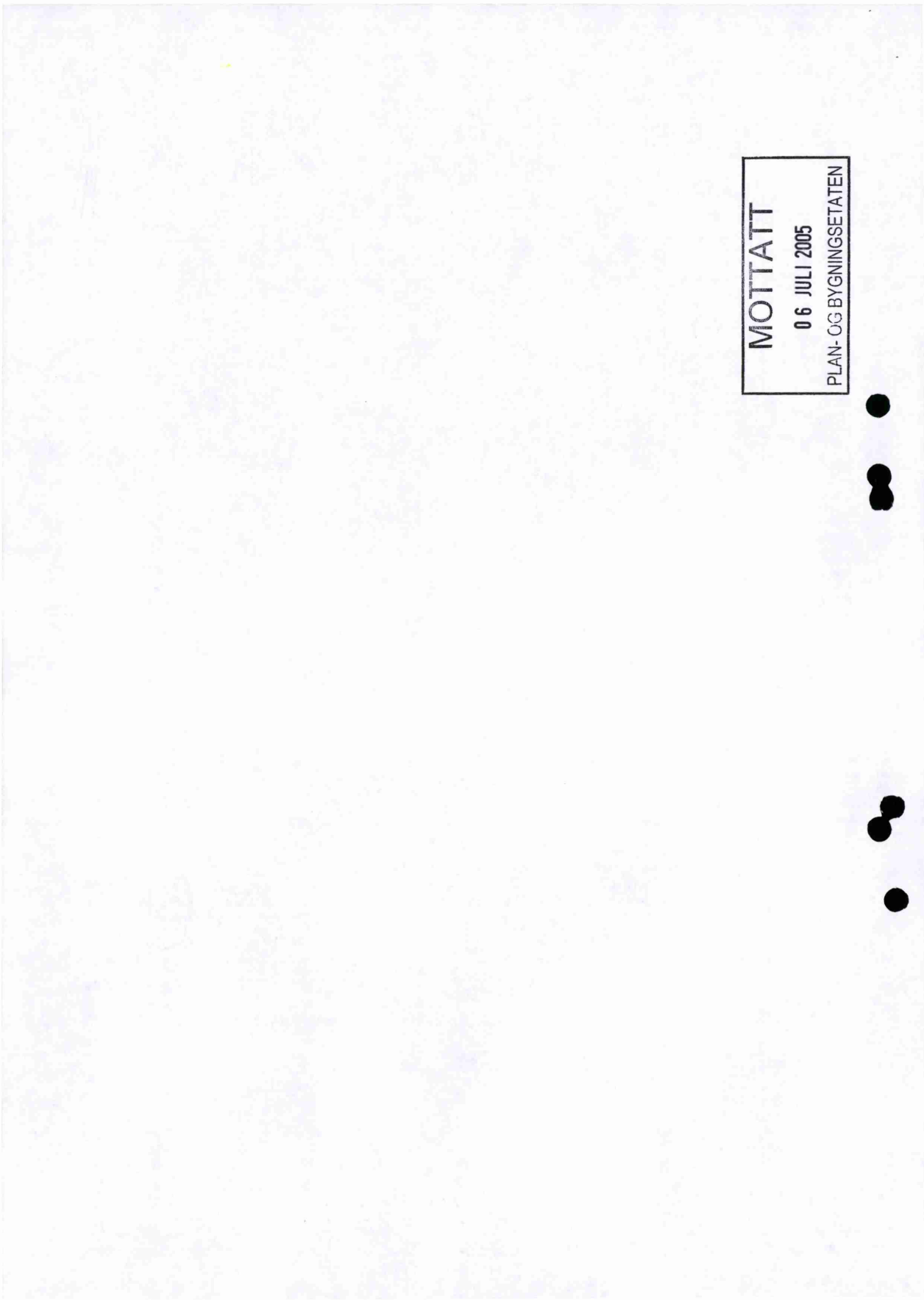


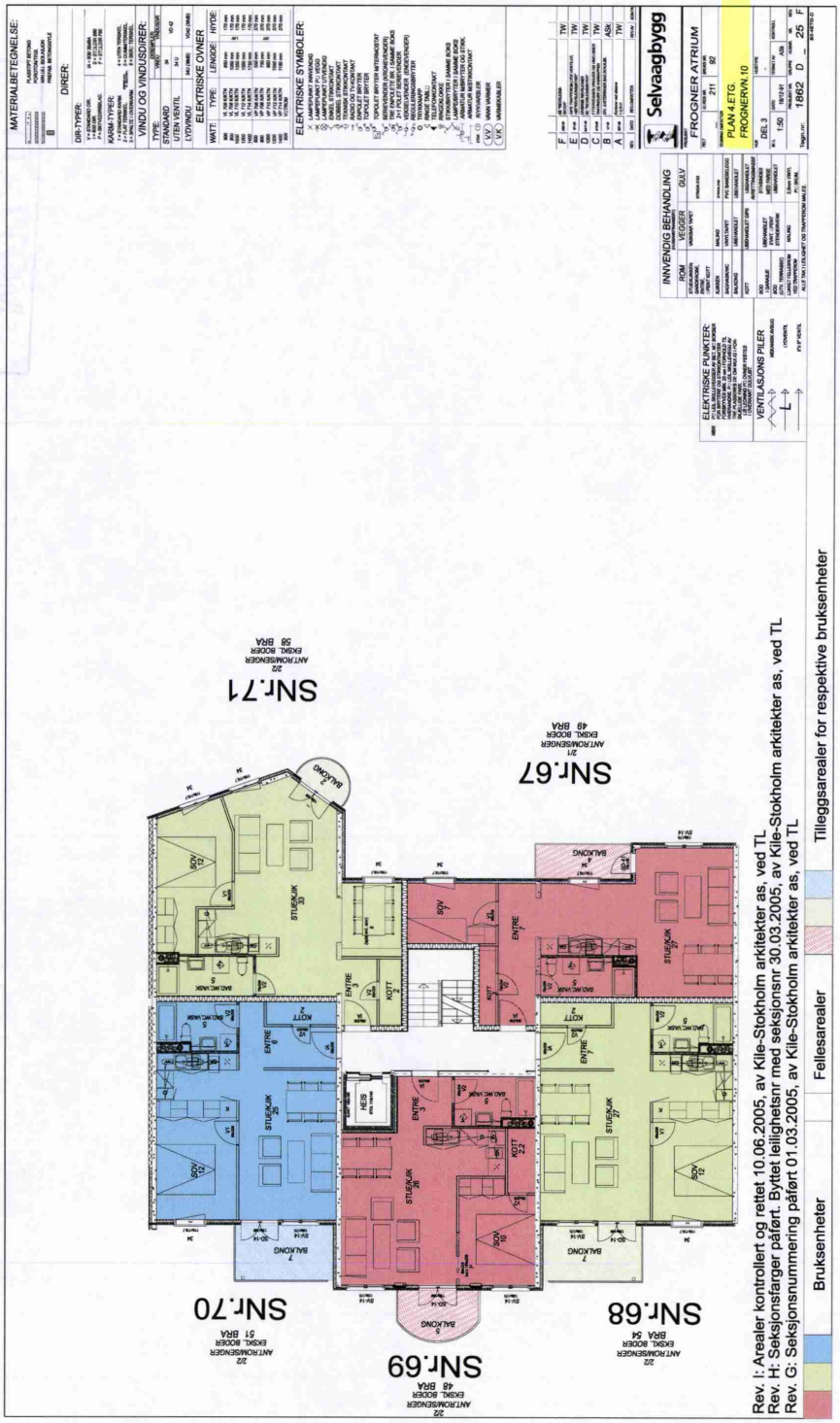
VEDLEGG 12 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



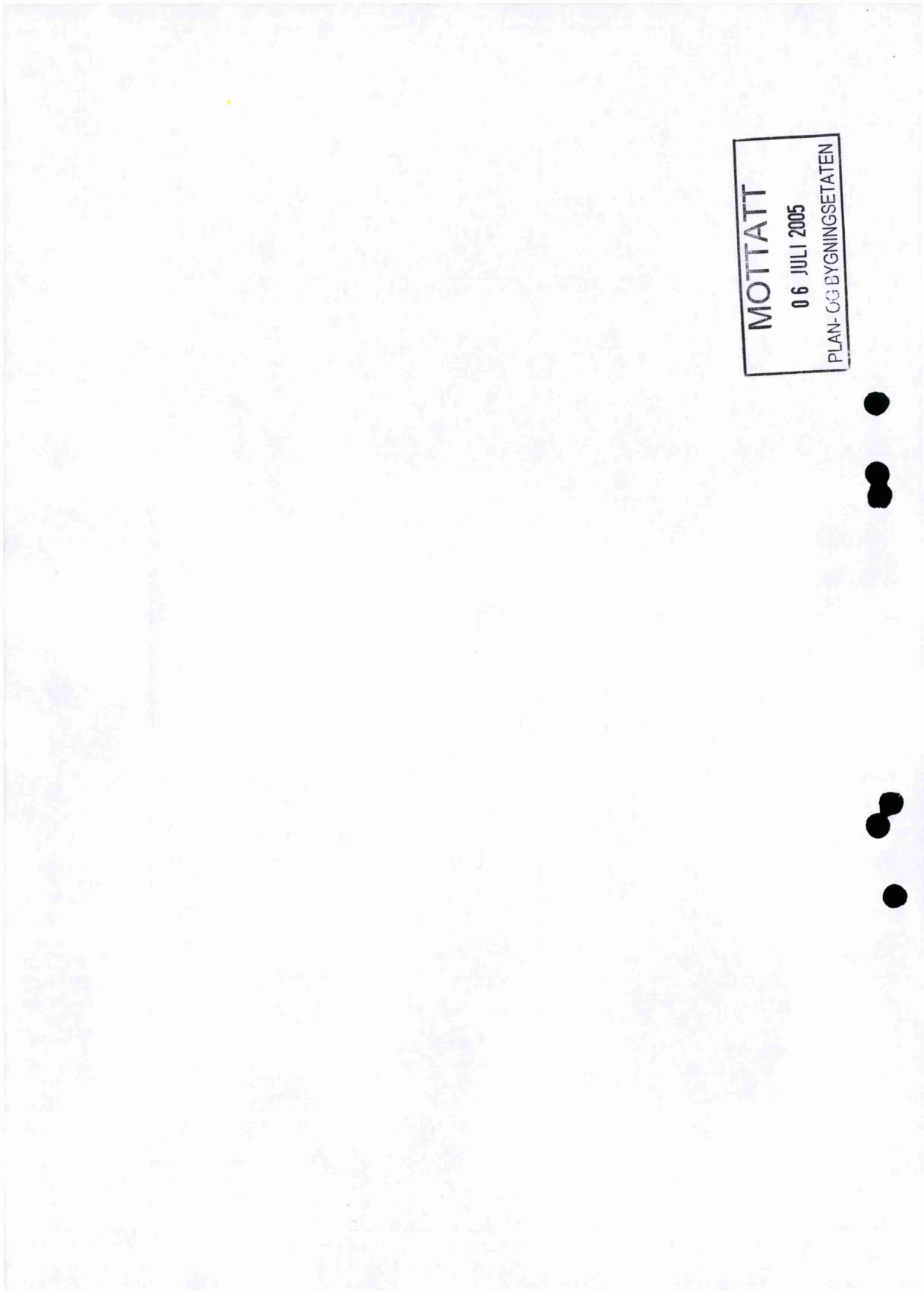
Vedlegg 13

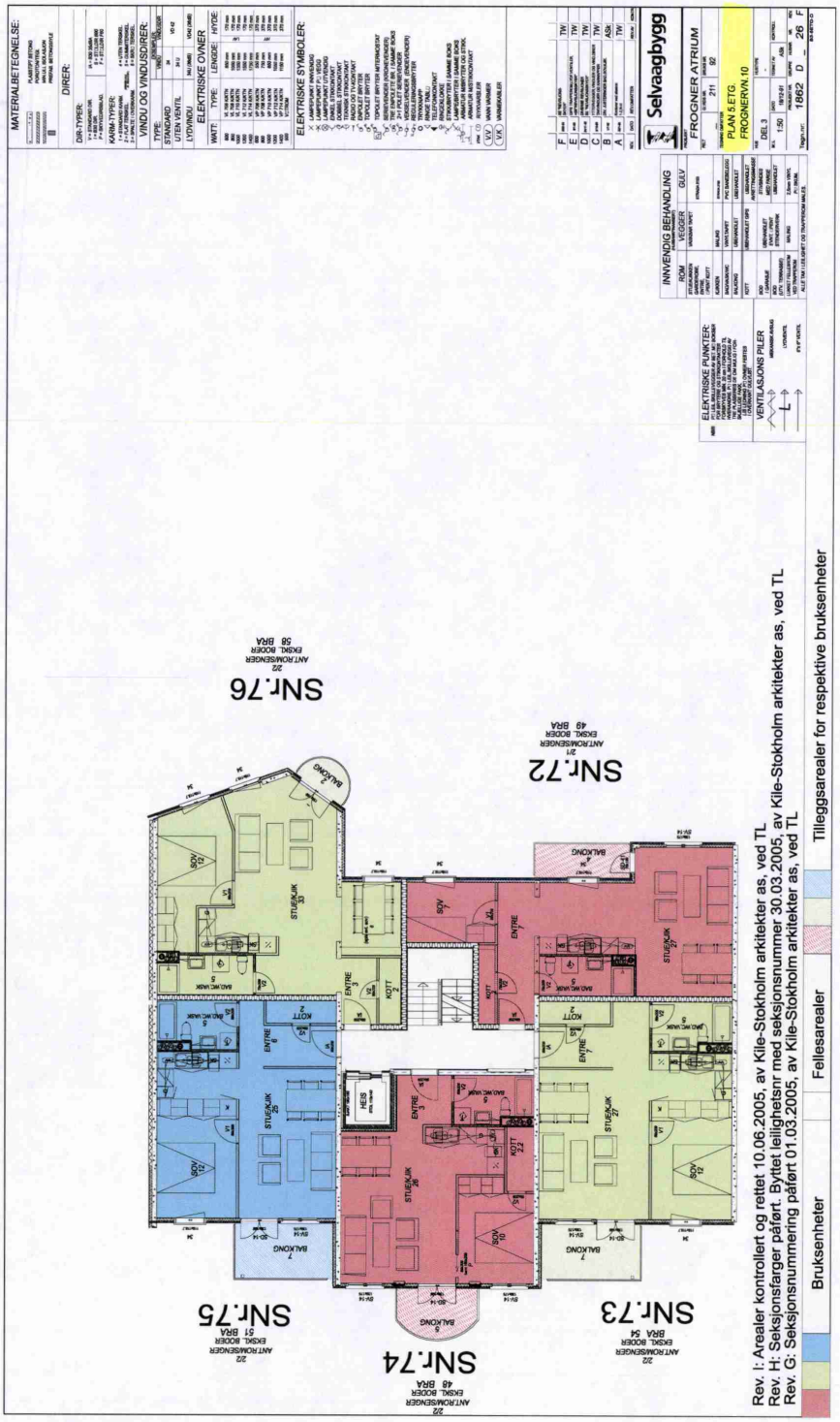
VEDLEGG 13 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MOTTATT
06 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

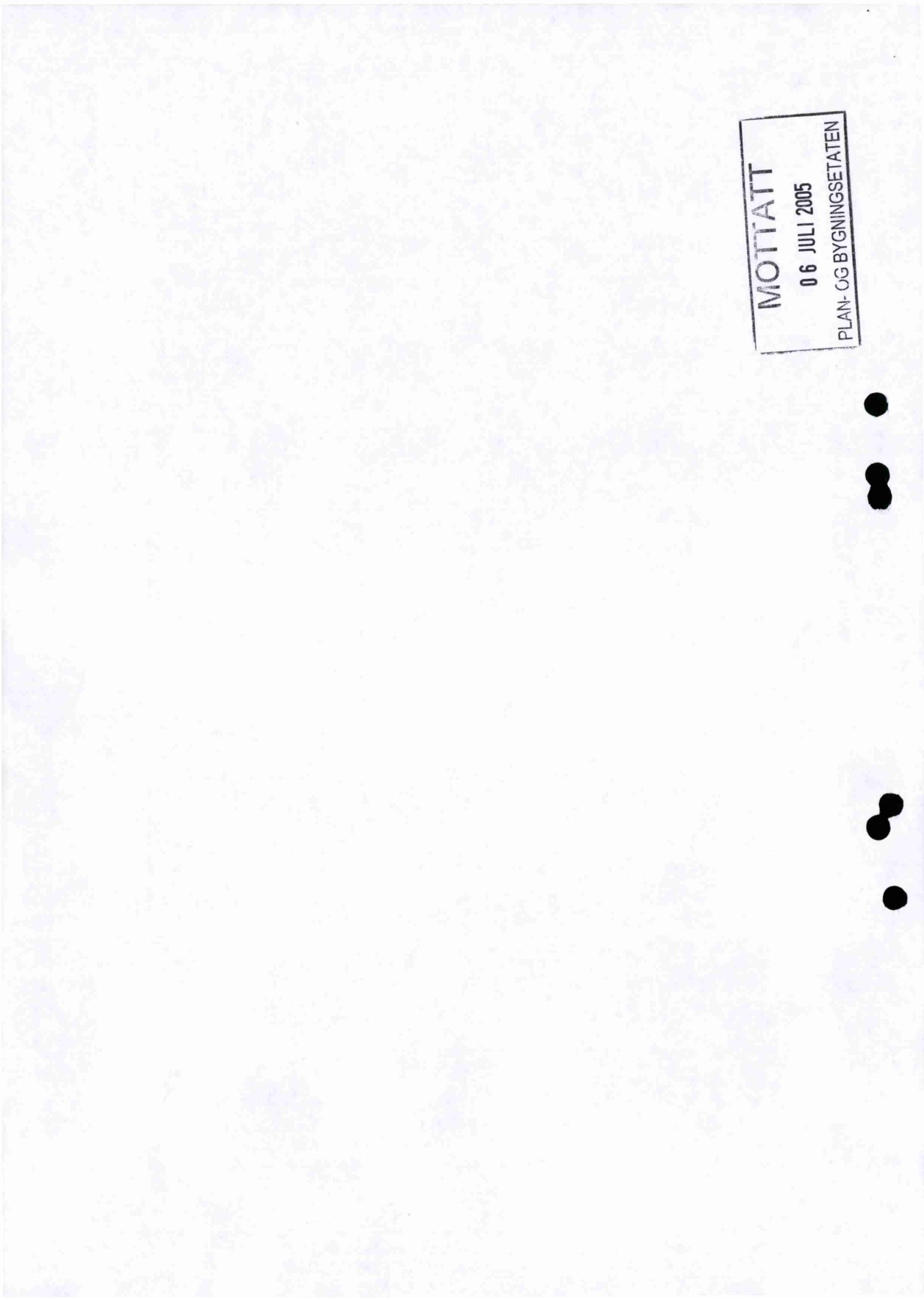


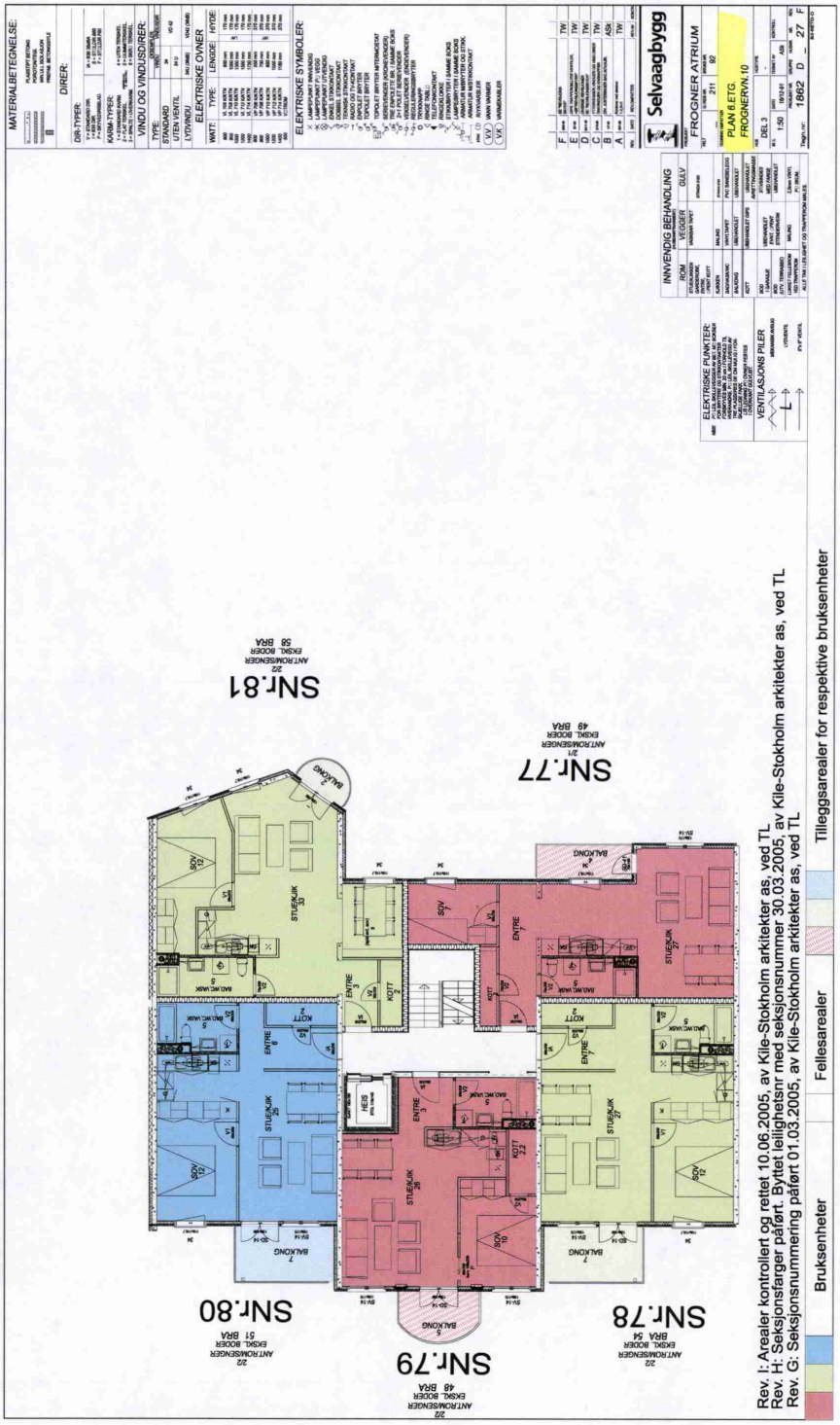
VEDLEGG 14 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MOTTATT
06 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

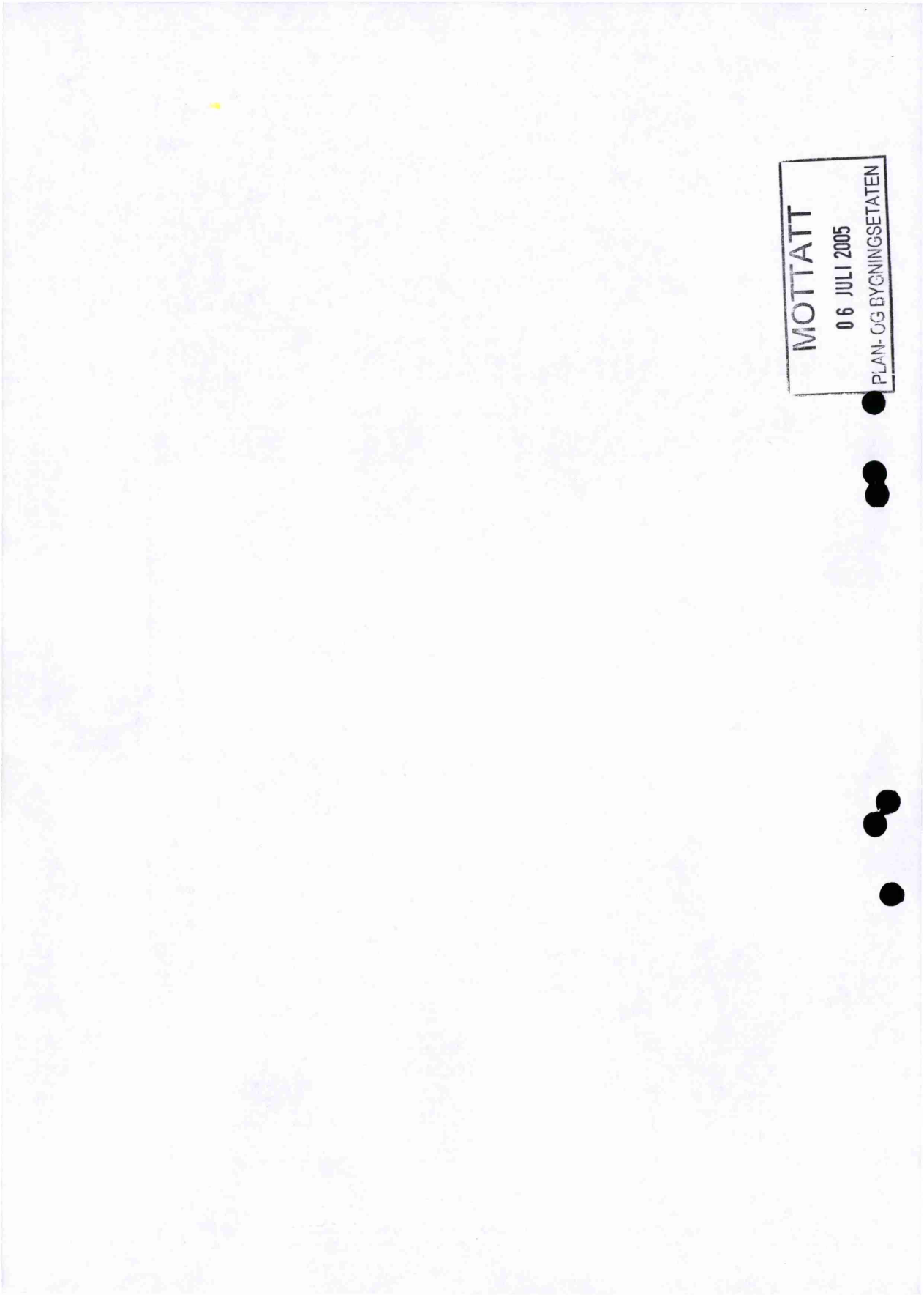


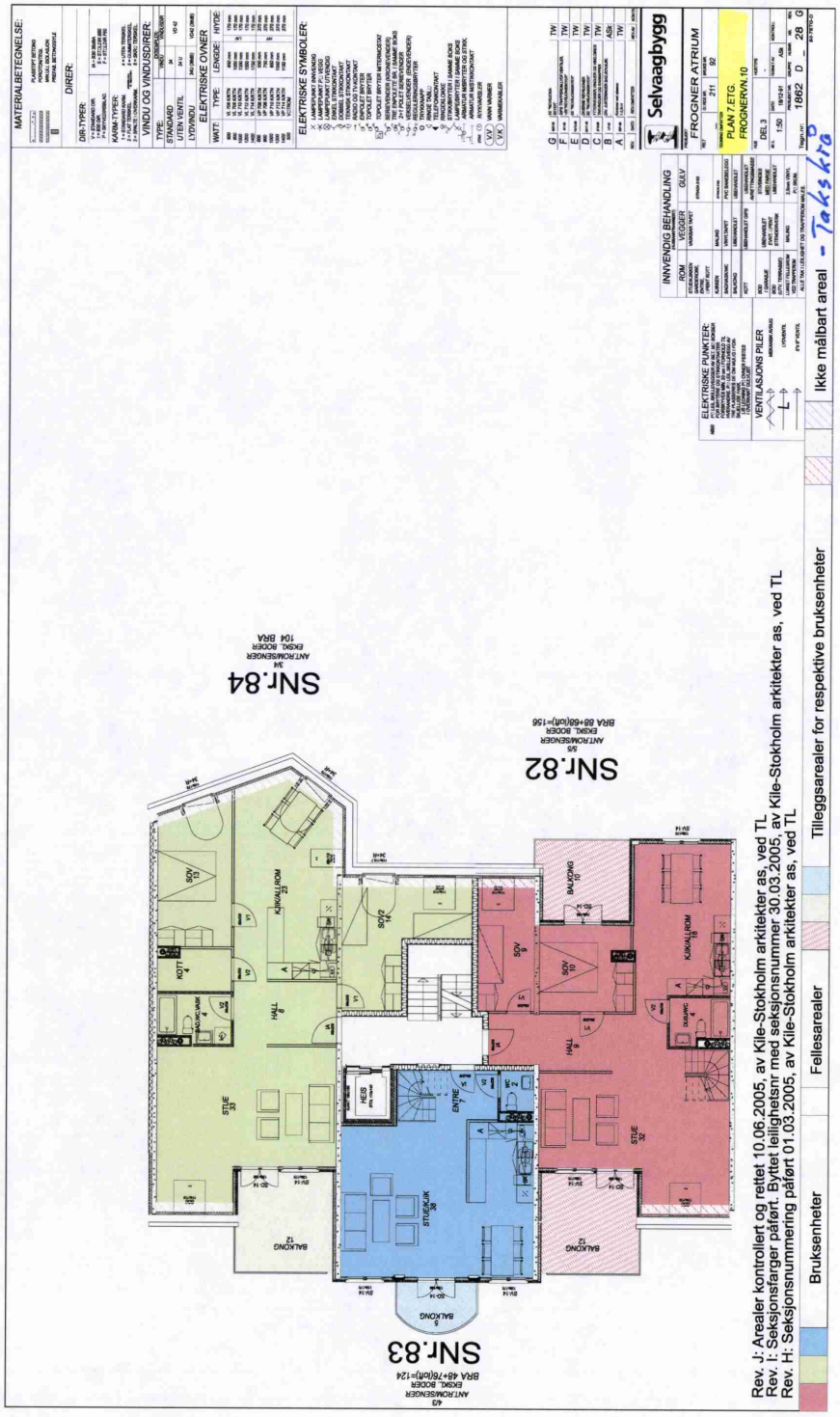
VEDLEGG 15 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MOTTATT
06 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

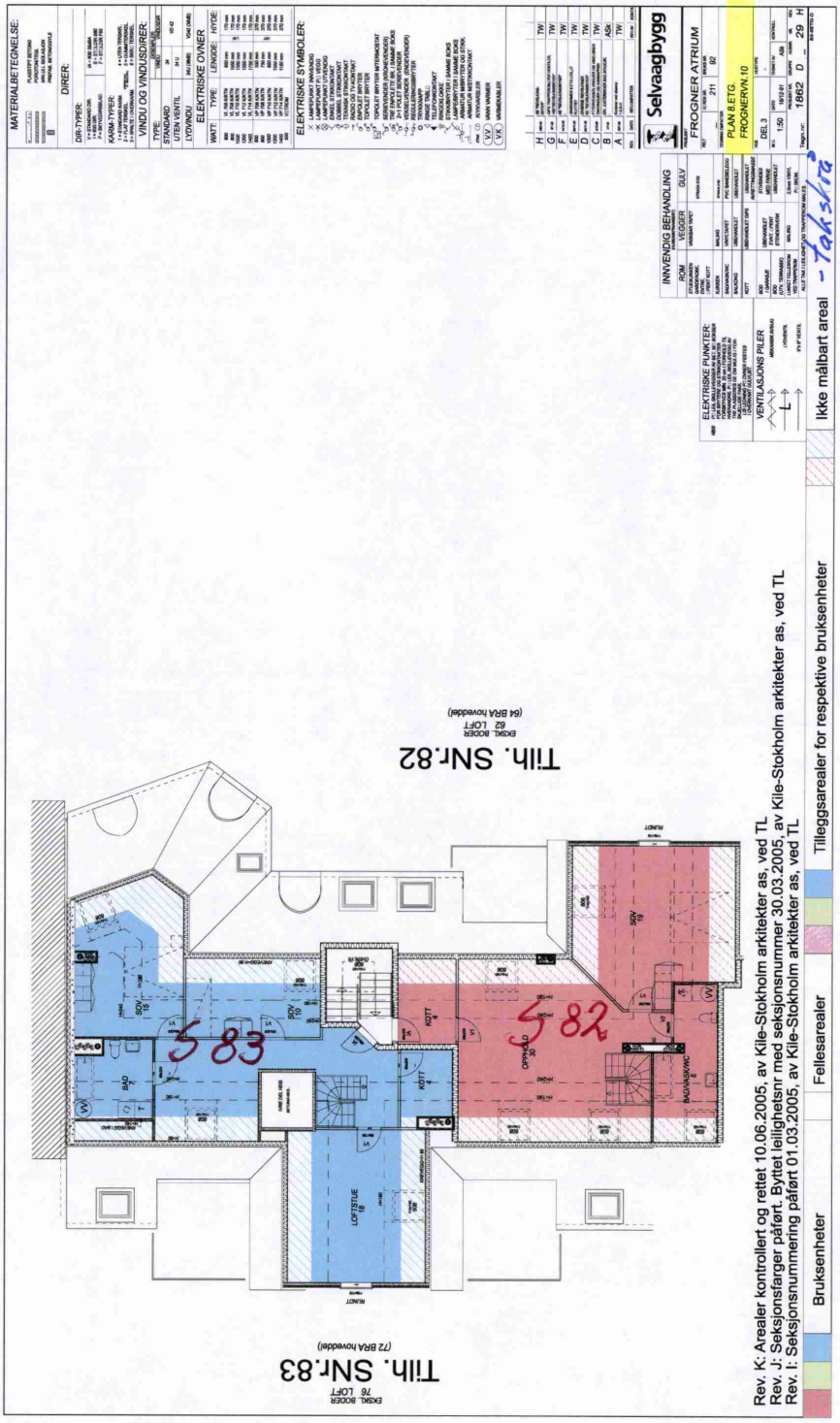


VEDLEGG 16 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

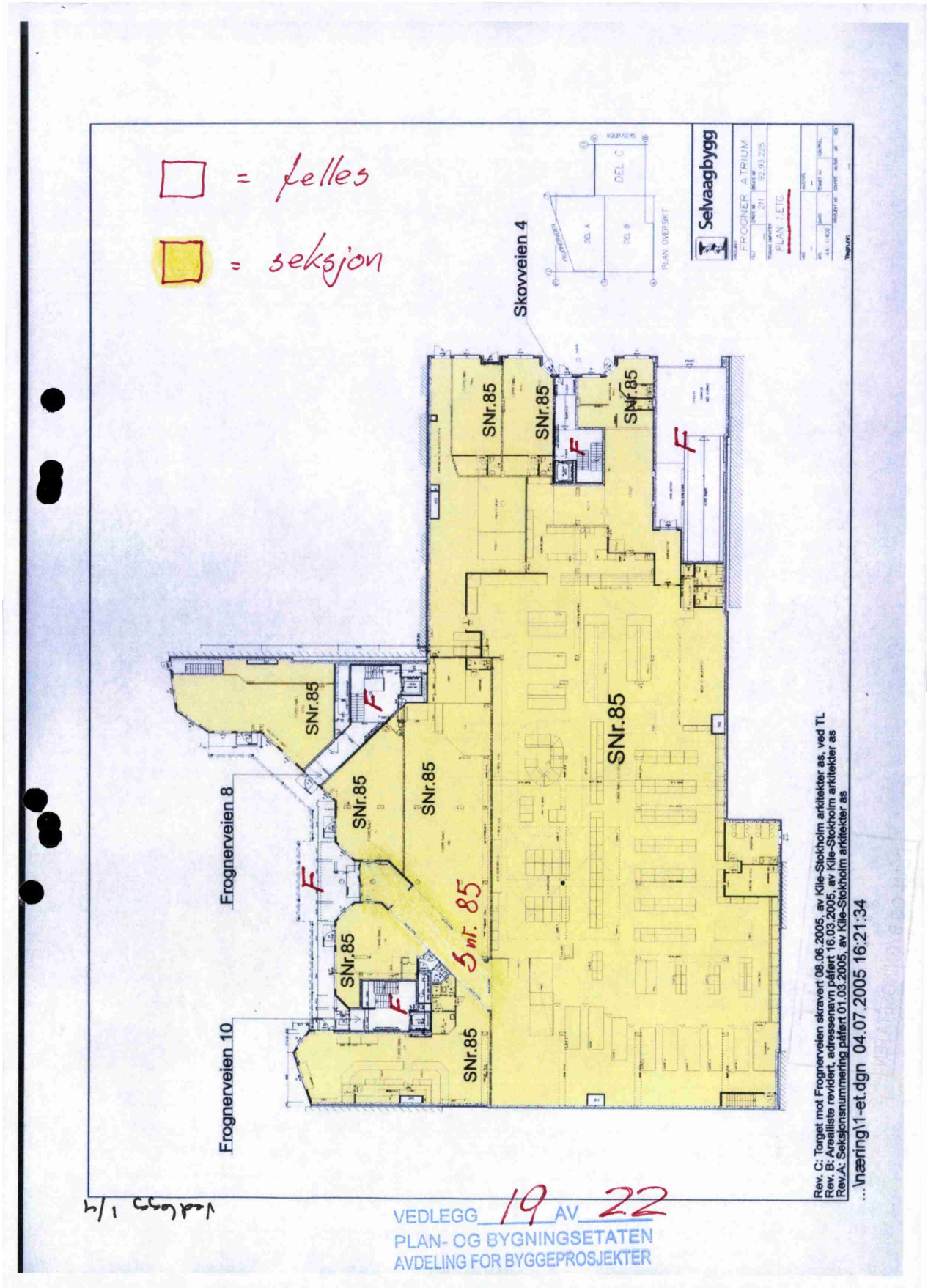

MOTTATT
06 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

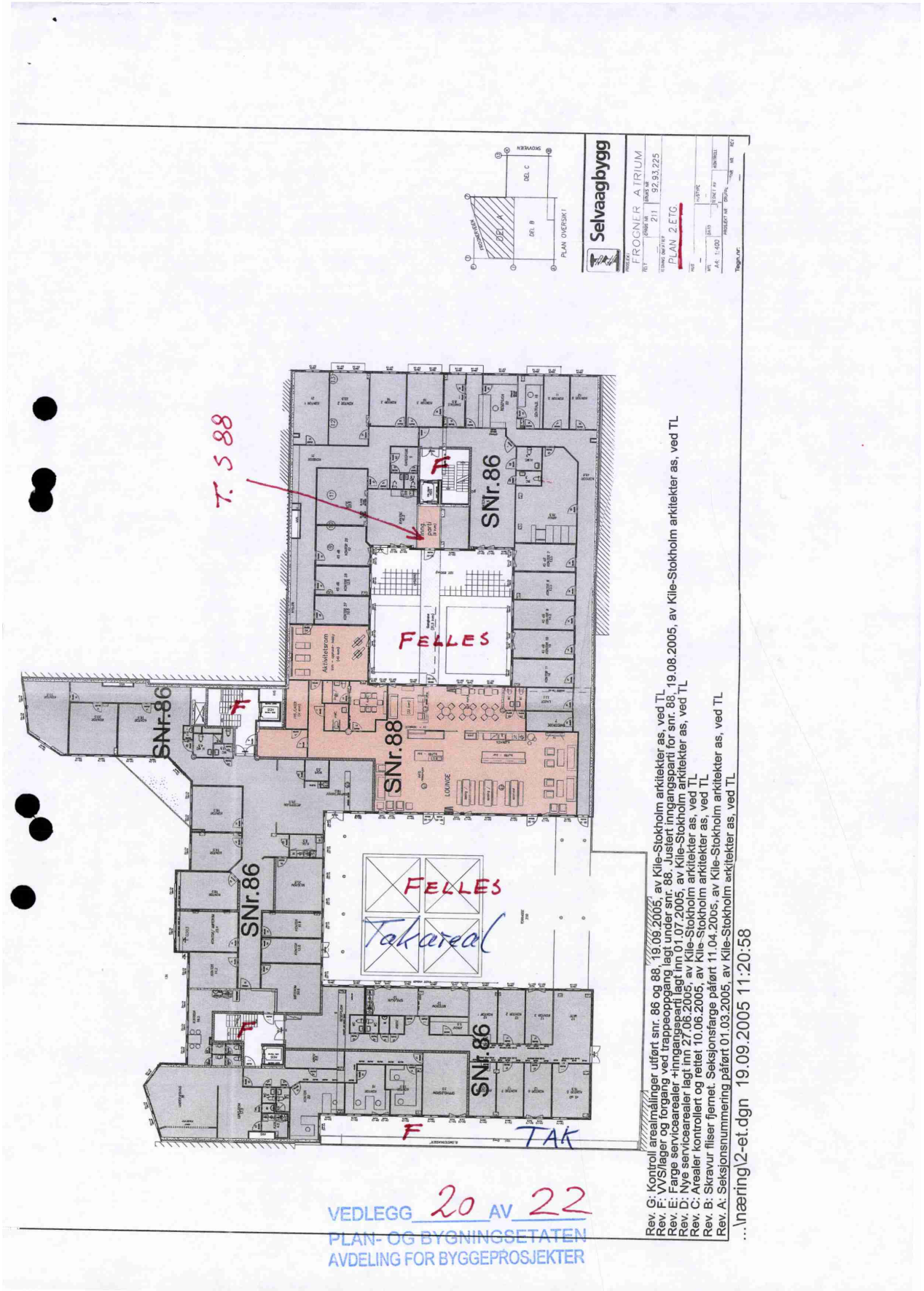


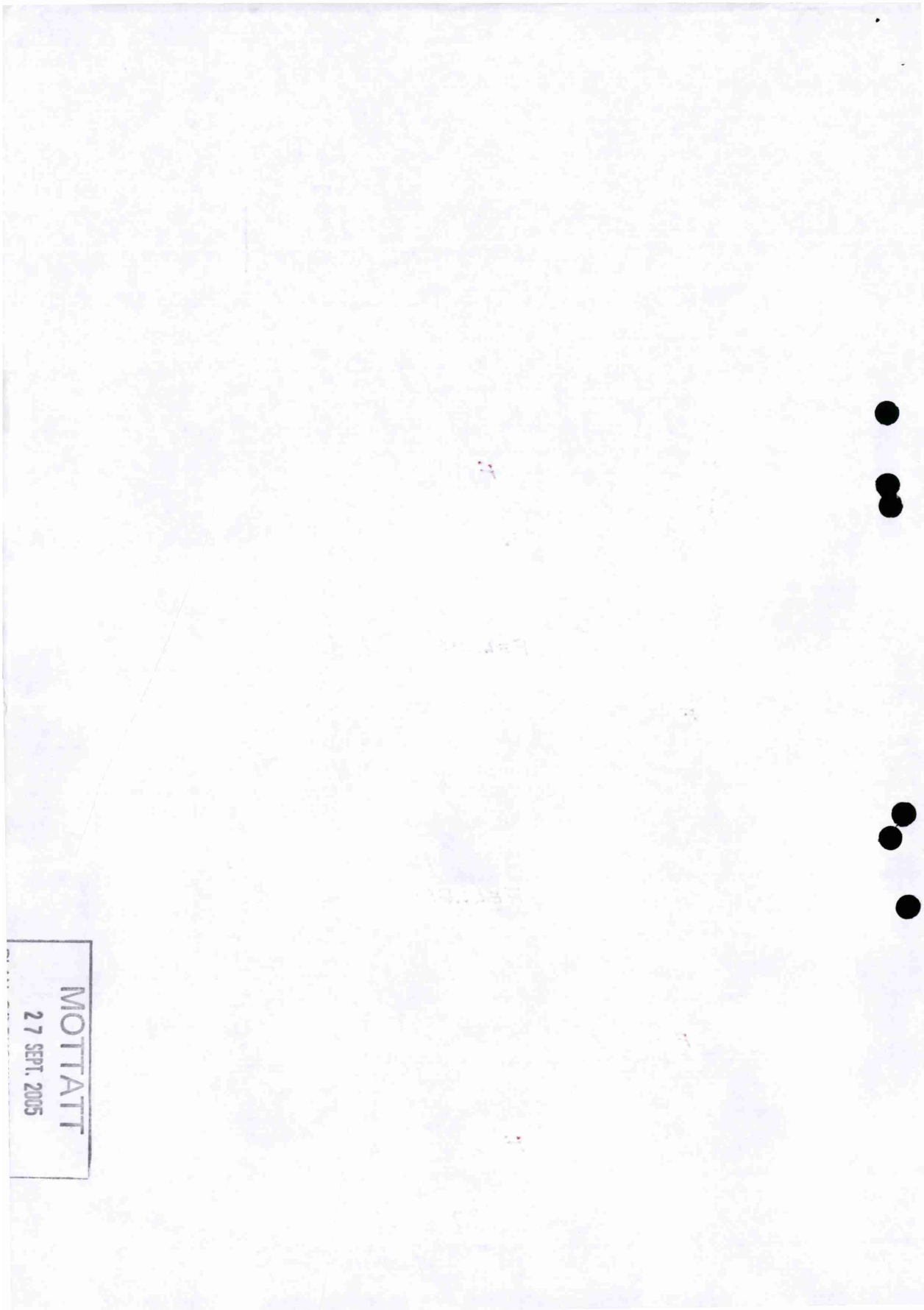
VEDLEGG 17 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

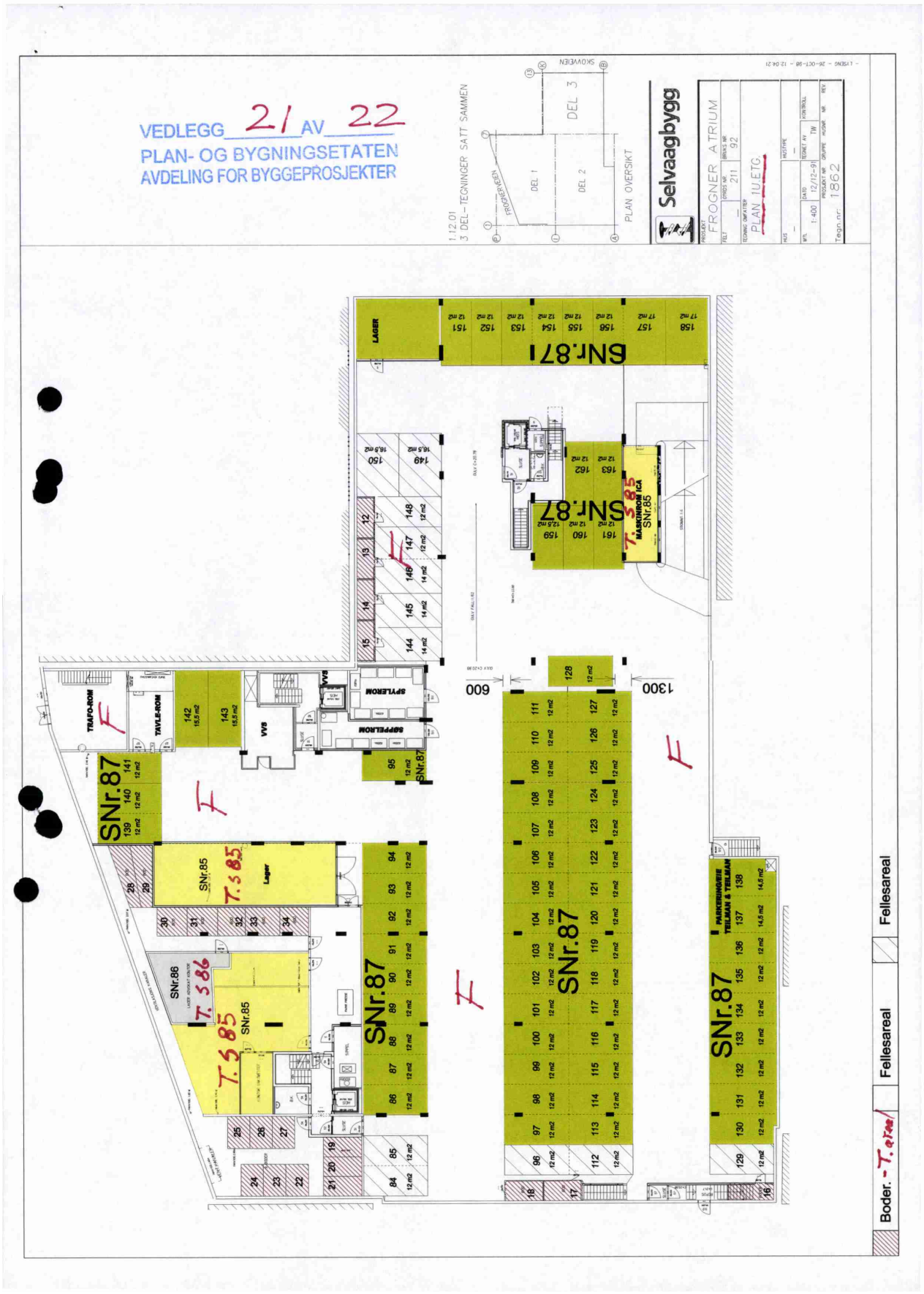


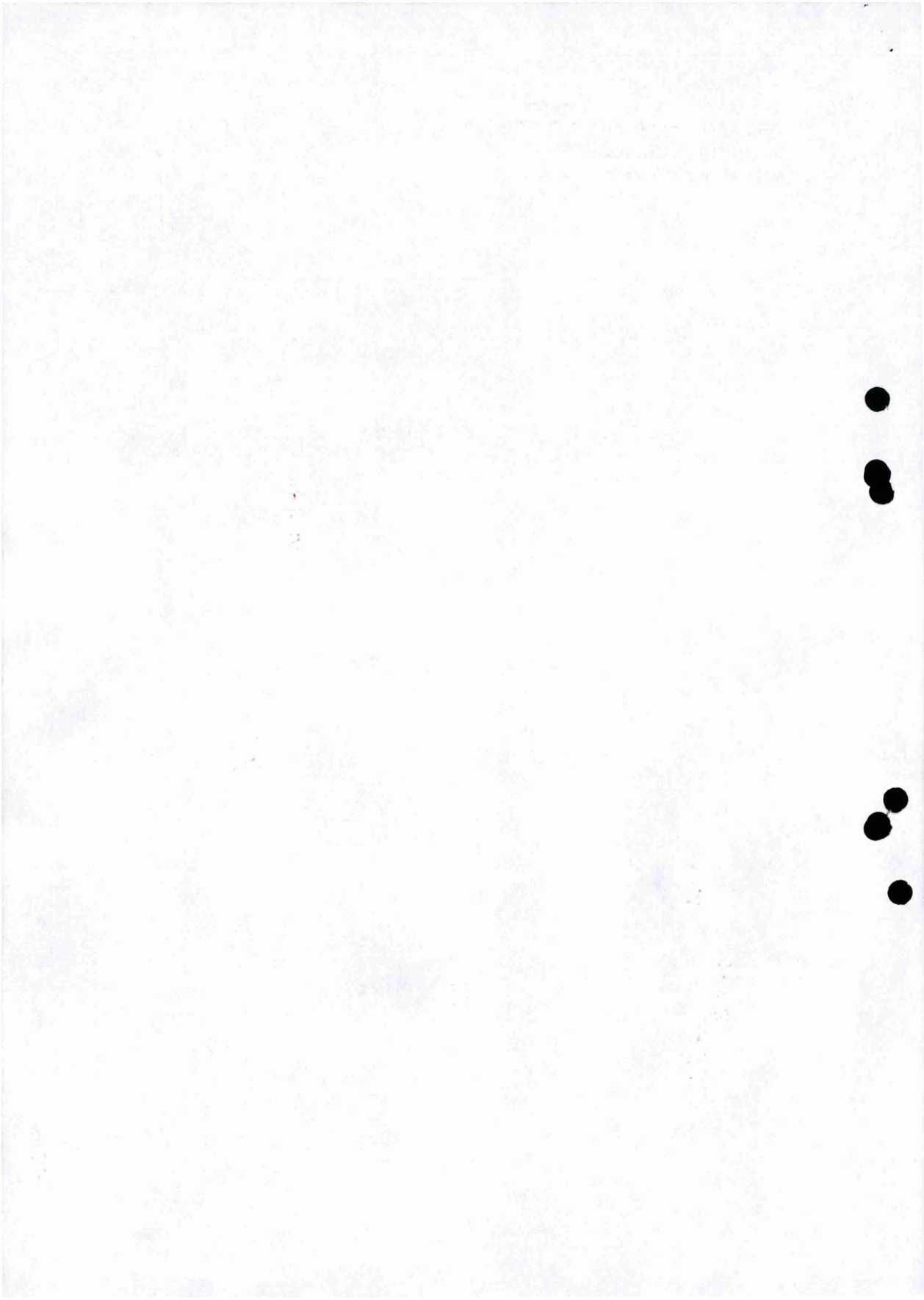
VEDLEGG 18 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

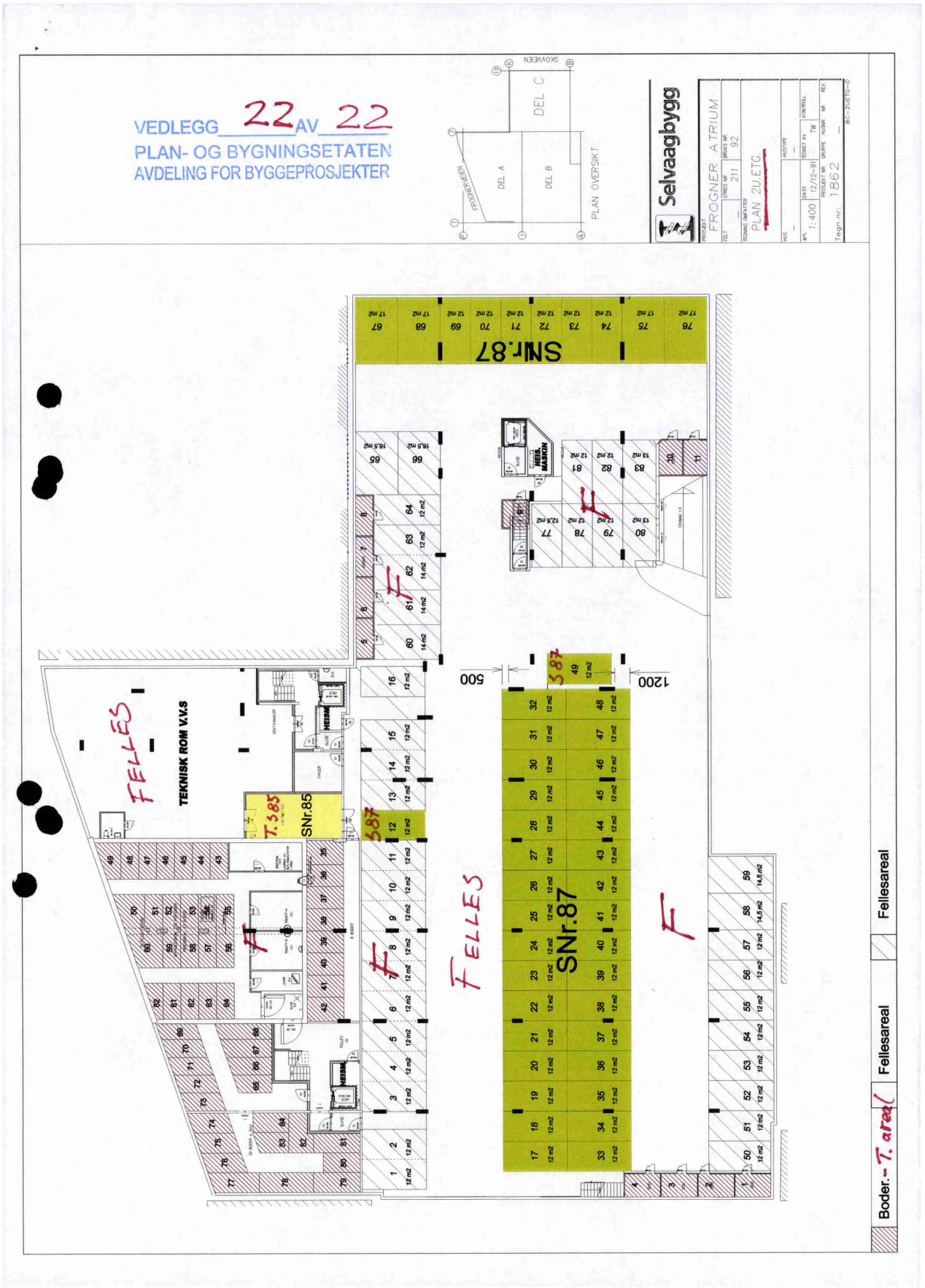

= felles
= seksjon
Skovveien 4
Selvaagbygg
FROGNER ATRIUM
PLAN 1.ETG
PLAN OVERSIKT
DEL A
DEL B
DEL C
SNr.85
Frognerveien 8
Frognerveien 10
5 mf. 85
Rev. C: Torget mot Frognerveien skravert 06.06.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. B: Arealliste revidert, adressenavn påført 16.03.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as
Rev.A: Seksjonsnummering påført 01.03.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as
...\nærings\1-et.dgn 04.07.2005 16:21:34
VEDLEGG 19 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

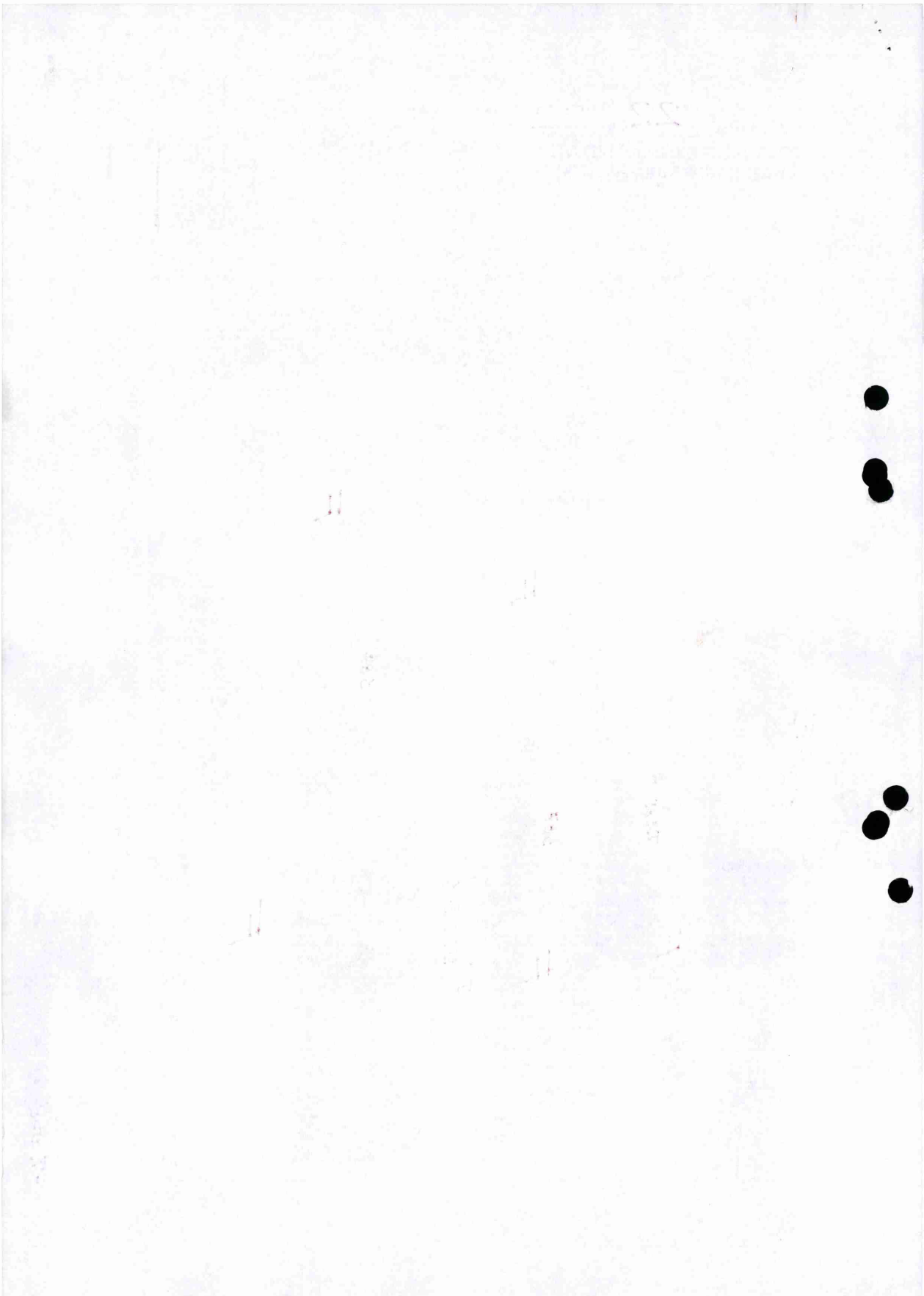

Selvaagbygg
FROGNER ATRIUM
PLAN 2.ETG.
T. 5 88
SNr.86
SNr.88
SNr.86
SNr.86
FELLES
FELLES
Takareal
F
F
F
F
TAK
LOUNGE
Aktivitetsrom
PLAN OVERSIKT
DEL A
DEL B
DEL C
Rev. G: Kontroll arealmålinger utført snr. 86 og 88. 19.09.2005. av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. F: VVS/lager og forgang ved trappeoppgang lagt under snr. 88. Justert inngangsparti for snr. 88. 19.08.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. E: Farge servicearealer +inngangsparti lagt inn 01.07.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. D: Nye servicearealer lagt inn 27.06.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. C: Arealer kontrollert og rettet 10.06.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. B: Skravur fliser fjernet. Seksjonsfarge påført 11.04.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. A: Seksjonsnummering påført 01.03.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
...\næring\2-et.dgn 19.09.2005 11:20:58
VEDLEGG 20 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MOTTATT
27 SEPT. 2005


VEDLEGG 21 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Selvaagbygg
FROGNER ATRIUM
PLAN 1UETG.
SNr.87
SNr.86
SNr.85
T.S85
T.S86
Lager
TRAFO-ROM
TAVLE-ROM
SPYLEROM
600
1300
Boder. - T. etasje
Fellesareal
Fellesareal




VEDLEGG 22 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
PLAN OVERSIKT
DEL A
DEL B
DEL C
FROGNERVEIEN
SKOVVEIEN
Selvaagbygg
FROGNER ATRIUM
PLAN 2U.ETG.
1:400
Tegn.nr. 1862
SNr.87
SNr.85
TEKNISK ROM V.V.S
FELLES
T.385
387
500
1200
Boder.- T. areal
Fellesareal
Fellesareal



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/277264/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-10 10:36

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613706279
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
220492	TUNOLD STEFAN BJARTE	H0604	FROGNERVEIEN 10, 0257 OSLO
926746154	DAMPESTOLEN EID EIENDOM AS		Bankplassen 1A, 0151 OSLO
250551	HELLE JOHAN ROBERT	H0603	FROGNERVEIEN 8, 0257 OSLO
927173921	HELM STYRBORD AS		c/o Cecilie Wetlesen Borge, Haxthausens gate 11B, 0263 OSLO
976177320	TRIGEMINUS AS		Sørkedalsveien 218, 0754 OSLO
170378	ELGAAEN STIAN		Fürstlia 35, 1367 SNARØYA
888969772	EID EIENDOM AS		Bankplassen 1A, 0151 OSLO
170668	GRENSTAD MAY-LILL RUUD	H0501	FROGNERVEIEN 10, 0257 OSLO
130391	BAKKEN RUNAR	H0301	Frognerveien 8, 0257 OSLO
180465	ERMESJØ TERJE JOHANSEN		SOLSTADVEIEN 17, 1424 SKI
250444	MÆHLUM TURID MATHILDE	H0406	Frognerveien 8, 0257 OSLO
080358	HÆGELAND TONY	H0502	FROGNERVEIEN 10, 0257 OSLO
170543	STEEN TORE	H0303	FROGNERVEIEN 8, 0257 OSLO
060395	JACOBSEN FRIDA RONGVED	H0305	Frognerveien 8, 0257 OSLO
130467	BREMNES HEGE JONETTE	H0701	FROGNERVEIEN 8, 0257 OSLO
031057	SKILBREID ANNE KATRINE	H0602	H0602, FROGNERVEIEN 10, 0257 OSLO
060445	BORGEN SONIA	H0401	FROGNERVEIEN 8, 0257 OSLO
920359973	FROGNER ATRIUM AS		Oscars gate 53, 0258 OSLO
131061	KARLSEN TORMOD BJØRSETH	H0706	Frognerveien 8, 0257 OSLO
030664	JENSEN ÅSE	H0303	FROGNERVEIEN 10, 0257 OSLO
240453	TVETERÅS BJØRN OSCAR		HINDALSVEIEN 13 A, 4018 STAVANGER
030480	TRØAN CATHINKA STEEN		HEYERDAHLS VEI 2, 0777 OSLO
140358	MAGELIE MARIANNE SMITH	H0403	FROGNERVEIEN 10, 0257 OSLO
220465	BREMNES KJARTAN MAGNAR	H0701	FROGNERVEIEN 8, 0257 OSLO
170763	TOLLEFSRUD BJØRN	H0101	PERLEMORVEIEN 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Dok.nr.: 277264 Tinglyst: 15.03.2023
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
081261	HOVDENAKK BJØRN		LITAGOVEIEN 16, 4326 SANDNES
150169	MARTHINSEN NINA	H0101	PERLEMORVEIEN 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
290377	ABDIHA MOHAMMADALI	H0301	ST. EDMUNDS VEI 33, 0280 OSLO
050755	SVEBAKKEN SOLVEIG	H0502	Frognerveien 8, 0257 OSLO
230859	BERSVENDSEN GEIR	H0101	URANUSVEGEN 52, 9024 TOMASJORD
060779	RØNNEVIG LARS THOMAS	H0301	Frognerveien 8, 0257 OSLO
300142	INGEBRETSEN CARL OTTO	H0303	FROGNERVEIEN 8, 0257 OSLO
130750	JOHANSEN RAGNI	H0703	FROGNERVEIEN 8, 0257 OSLO
020952	SKEIE JORUNN	H0405	FROGNERVEIEN 8, 0257 OSLO
926283065	BOI EIENDOM AS		c/o K11 Investor AS, Strandveien 50, 1366 LYSAKER
230173	KONGSRUD ØYSTEIN HAVIN	H0503	SKOVVEIEN 4, 0257 OSLO
200835	TEIGEN KARIN OSELIE	H0606	FROGNERVEIEN 8, 0257 OSLO
250463	BEHRENS PÅL		OLAV AUKRUSTS VEI 32, 0785 OSLO
220796	ØVREBØ OLA	H0301	HELGESENS GATE 20A, 0553 OSLO
090570	HAST KARL ROBERT NILS	H0402	SKOVVEIEN 4, 0257 OSLO
181272	KARLSEN ANDERS	H0602	FROGNERVEIEN 8, 0257 OSLO
990727333	1 5 INVEST AS		Storelvdalsveien 2101, 2480 KOPPANG
160256	SKORGE WENCHE		HINDALSVEIEN 13 A, 4018 STAVANGER
160255	MAGELIE TROND	H0403	FROGNERVEIEN 10, 0257 OSLO
071066	TVEDTEN SISSEL		SCHLANBUSCH VEI 13, 3612 KONGSBERG
230579	BHATIA MEERA LAXMI M		Fürstlia 35, 1367 SNARØYA
190870	KARLSEN VIVIENNE BJØRSETH	H0706	Frognerveien 8, 0257 OSLO
851472142	Ring Evensen Holding AS		Sørkedalsveien 33, 0369 OSLO
120953	EGEBERG ØISTEIN WIBORG L	H0702	FROGNERVEIEN 10, 0257 OSLO
140271	GRENSTAD REIDAR	H0501	FROGNERVEIEN 10, 0257 OSLO
140953	ØDEGAARD SISSEL	H0306	FROGNERVEIEN 8, 0257 OSLO
030847	STAVE TORILL	H0401	FROGNERVEIEN 10, 0257 OSLO
100570	BEHRENS LISE BOGEN		OLAV AUKRUSTS VEI 32, 0785 OSLO
260950	HOLT METTE SYNNØVE	H0605	FROGNERVEIEN 8, 0257 OSLO
161061	MOSNESSET TERJE JULIEN	H0502	FROGNERVEIEN 10, 0257 OSLO
140868	L'ORANGE CECILIE EUGENIE	H0503	SKOVVEIEN 4, 0257 OSLO
200162	BERSVENDSEN ODDVEIG ANNIE	H0101	URANUSVEGEN 52, 9024 TOMASJORD

Melding til tinglysing

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	211	92

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

27.01.2023 13:14

Side 3 av 3

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Bing Hodneland advokatselskap DA	985770573	989 334 999	97726272
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
PB 1903 Vika	0124	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	211	92	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
Se vedlegg			

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
	Se vedlegg		
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
7/9-2022	MFFant

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **1** av **5**

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal skal overføres til seksjonene1,4,5,6,8,10,11,13,14,15,18,19, 24,29, 30,31,34,36,38,39,41,42,45,49,50,32, 51,52,55,56, 58,59,61,62,65,66,67,69,70,72,74,75, 79,80,81, og 83 som tilleggsareal (parkeringsplasser innomhus).
Ingen andre endringer.

Del av fellesareal innlemmes i seksjon 85

Rettet opp etter av tale med Mariann e F. Furuseth. 29.1.23 Kristi Engen

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
7/9-2022	

Vedlegg til pkt. 3 og 4 i søknad om reseksjonering gnr. 211 bnr. 92 i Oslo kommune

Snr.	Navn	fnr	eierandel	Formål	Brøk teller	Tilleggsareal
1	Behrens Lise Bogen	100570[redacted]	1/2	B	52	B
	Behrens Pål	250463[redacted]	1/2			
5	Hovdenakk Bjørn	081261[redacted]	1/1	B	76	B
6	Ring Evensen Holding AS	851 472 142	1/1	B	52	B
8	Hast Karl Robert Nils	090570[redacted]	1/1	B	76	B
10	Marthinsen Nina	150169[redacted]	1/2	B	52	B
	Tollefsrud Bjørn	170763[redacted]	1/2			
11	Dampestolen Eid Eiendom AS 926 746 154		1/1	B	76	B
13	Abdiha Mohammadali	290377[redacted]	1/1	B	55	B
14	Ermesjø Terje Johansen	180465[redacted]	1/1	B	76	B
15	Øvrebø Ola	220796[redacted]	1/1	B	52	B
18	Kongsrud Øystein Havin	230173[redacted]	43/100	B	55	B
	L'orange Cecilie Eugenie	140868[redacted]	57/100			
19	Trigeminus AS	976177320	1/1	B	52	B
24	Helm Styrbord AS	927 173 921	1/1	B	52	B
29	Lars Thomas Rønnevig	06071979[redacted]	1/1	B	105	B
30	Steen Tore	170543[redacted]	1/1	B	70	B
31	Ødegaard Sissel	140953[redacted]	1/1	B	56	B
32	Runar Bakken	130391[redacted]	½	B	88	B
	Frida R. Jacobsen	060895 45819	1/2			
34	Ingebretsen Carl Otto	300142[redacted]	1/1	B	65	B
36	Borgen Sonia	060445[redacted]	1/1	B	105	B
38	Turid Mæhlum	250444[redacted]	1/1	B	56	B
39	Skeie Jorunn	020952[redacted]	1/1	B	88	B
41	Trøan Cathinka Steen	030480[redacted]	1/1	B	65	B

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

42	1 5 Invest AS 990 727 333	1/1	B	79	B
45	Teigen Karin Oselie 200835[redacted]	1/1	B	56	B
49	Svebakken Solveig 050755[redacted]	1/1	B	79	B
50	Skorge Wenche 160256[redacted]	½	B	106	B
	Bjørn Oscar Tveterås 240453[redacted]	½			
51	Helle Johan Robert 250551[redacted]	1/1	B	70	B
52	Bhatia Meera Laxmi M 230579[redacted]	½	B	56	
	Elgaaen Stian 170378[redacted]	½			
55	Holt Mette Synnøve 260950[redacted]	1/1	B	60	B
56	Karlsen Anders 181272[redacted]	1/1	B	71	B
58	Karlsen Tormod Bjørseth 131061[redacted]	½	B	124	B
	Karlsen Vivienne Bjørseth 190870[redacted]	½			
59	Bremnes Hege Jonette 130467[redacted]	½	B	154	B
	Bremnes Kjartan Magnar 220465[redacted]	½			
61	Johansen Ragni 130750[redacted]	1/1	B	66	B
62	Boi Eiendom AS 926 283 065	1/1	B	81	B
65	Jensen Åse 030664[redacted]	1/1	B	65	B
66	Bersvendsen Geir 230859[redacted]	½	B	58	B
	Bersvendsen Oddveig Annie 200162[redacted]	½			
67	Stave Torill 030847[redacted]	1/1	B	49	B
69	Eid Eiendom AS 888 969 772	1/1	B	48	B
70	Magelie Marianne Smith 140358[redacted]	½	B	51	B
	Magelie Trond 160255[redacted]	½			
72	Grenstad May-Lill Ruud 170668[redacted]	½	B	49	B
	Grenstad Reidar 140271[redacted]	½			
74	Mosnesset Terje Julien 1610161[redacted]	1/1	B	48	B
75	Hægeland Tony 080358[redacted]	1/1	B	51	B
79	Skilbreid Anne Katrine 03101957[redacted]	1/1	B	48	B
80	Tvedten 071066 Sissel 41417	1/1	B	51	B
81	Bjarte Stefan Tunold 220492[redacted]	1/1	B	58	B

Side 2 av 3

83	Egeberg Øistein Wiborg L 120953 [redacted] 1/1	B	124	B
85	Frogner Atrium AS 920 359 973 1/1	N	2285	B
	SUM TELLER		5411	
	SUM NEVNER		11222	

Rettet opp etter avtale med
Marianne F. Furuseth 25/1-23
Kjetil Engen

Side 3 av 3

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	se vedlegg		
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
7/9-2022	MFFunk

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 12.05.22	Trond Magelie	TROND MAGELIE
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 12.05.22	Tormod B Karlsen	TORMOD B KARLSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	211	92		

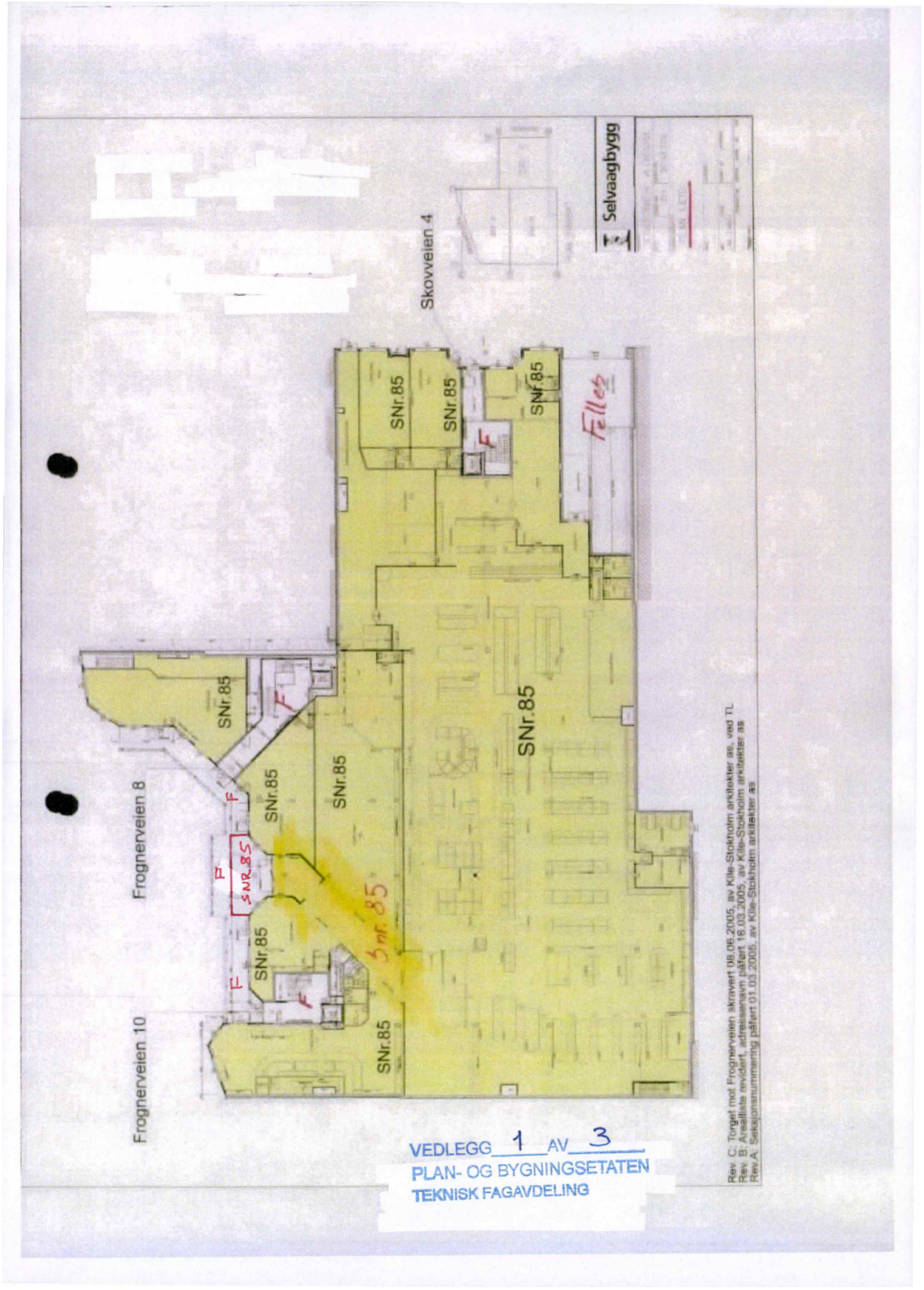
Dato	Underskrift	Stempel
25/1-23	Ludvig R. Lysen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

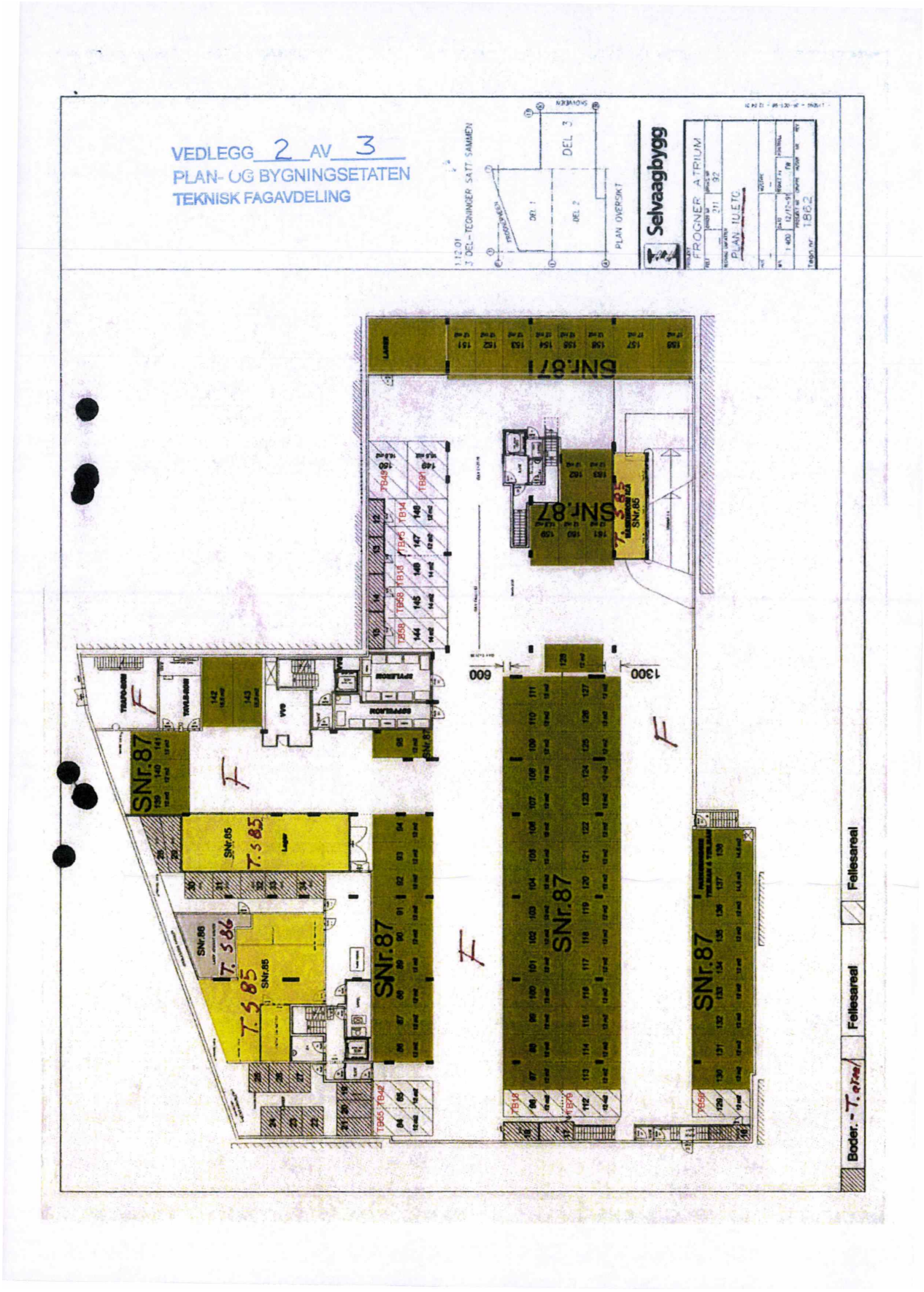
Dato	Innsenderens underskrift
7/9 2022	MFFunch

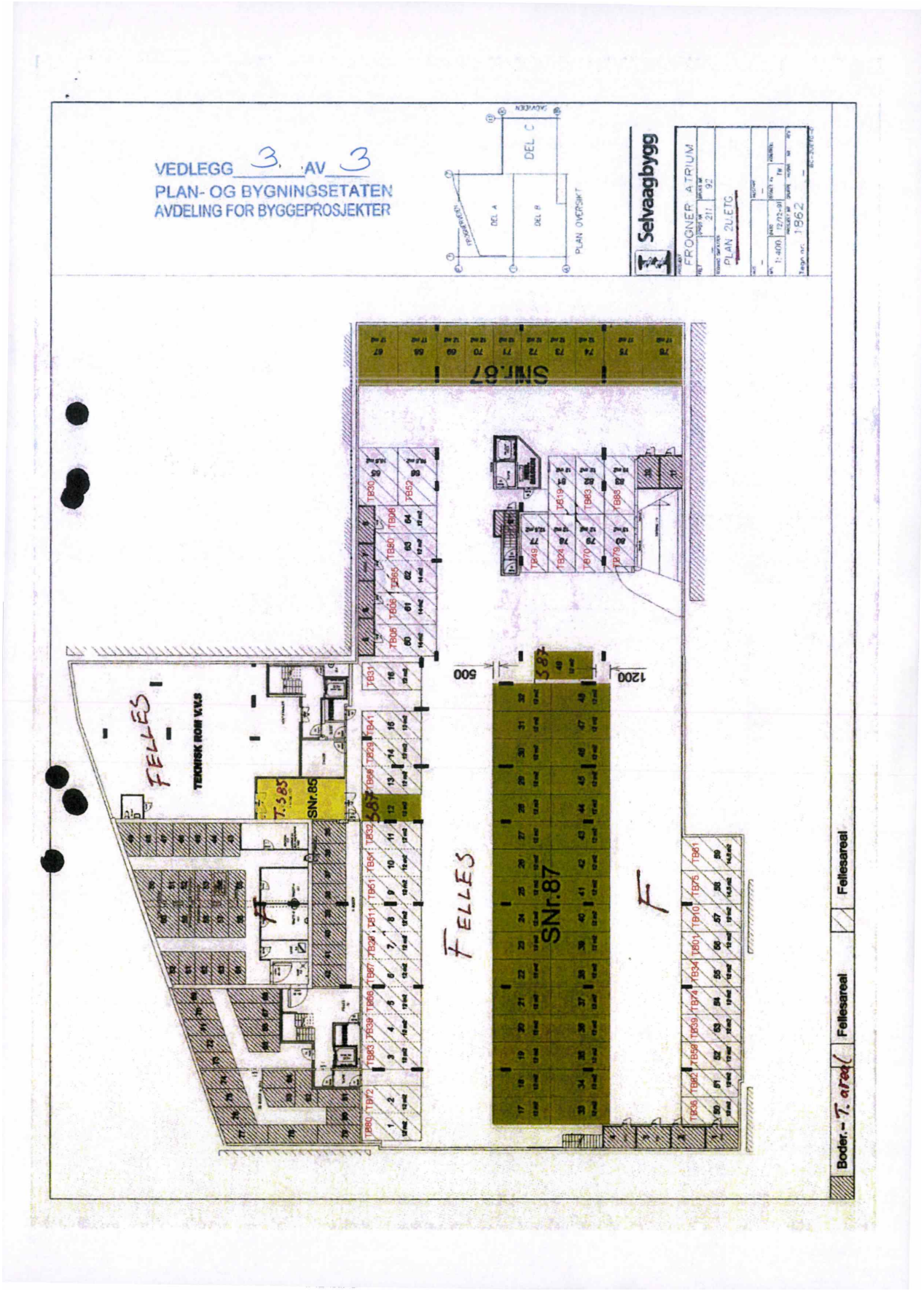
SNR. , 1, 3, 6, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 18, 19, 24, 29, 30, 31, 34, 36, 38, 32, 39, 41, 42, 45, 49, 50, 51, 52, 55, 56, 58, 59, 61, 62, 65, 66, 67, 69, 70, 72, 74, 75, 79, 80, 81, og 83.

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **4** av **5**


Selvaagbygg
Skovveien 4
Frognerveien 8
Frognerveien 10
SNr.85
Felles
F
Rev. C: Torget mot Frognerveien skravert 09.06.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as, ved TL
Rev. B: Arealliste revidert, adresseansvn påført 18.03.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as
Rev.A: Sekkjonsnummering påført 01.03.2005, av Kile-Stokholm arkitekter as
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Selvaagbygg
FROGNER ATRIUM
PLAN TU.ETG.
SNr.87
SNr.85
SNr.86
T. 3.85
T. 3.86
600
1300
Fellesareal
Boder. - T. 2.Etg.


VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Selvaagbygg
FROGNER ATRIUM
PLAN 2.ETG
SNr.87
FELLES
TEKNISK ROM V.K.S
T.385
SNr.86
SNr.87
500
1200
Boder - T. areal
Fellesareal
Fellesareal

H

5471A

E R K L Æ R I N G

Eiendom: Gnr. 211, bnr. 225 i Oslo, Skovveien 4.

Bygningskontrollens jnr.: 82/4255

Arbeidets art: Kjørerampe foran Skovveien 4 til garasjeanlegg.

Den 29.07.83 har Oslo bygningsråd/bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtektene for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan av 12.08.75 (s-2068) om adkomst til garasjeanlegg i kvartalet i anledning Frognerveien, Niels Juelsgate, Bygdøy alle og Skovveien.

Dispensasjonen kan til enhver tid tas tilbake.

Eier/fester forplikter seg og etterfølgende eiere/festere til, uten utgift for kommunen å utføre adkomsten i samsvar med stadfestet plan når det blir krevet.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av bygningssjefen i Oslo.

Oslo, den 6. mai 1985

i h.t. fullmakt fra samtlige hjemmelshavere

DAGBOKFØRT
6 MAJ 85 025599
BYSKRIVEREN I OSLO

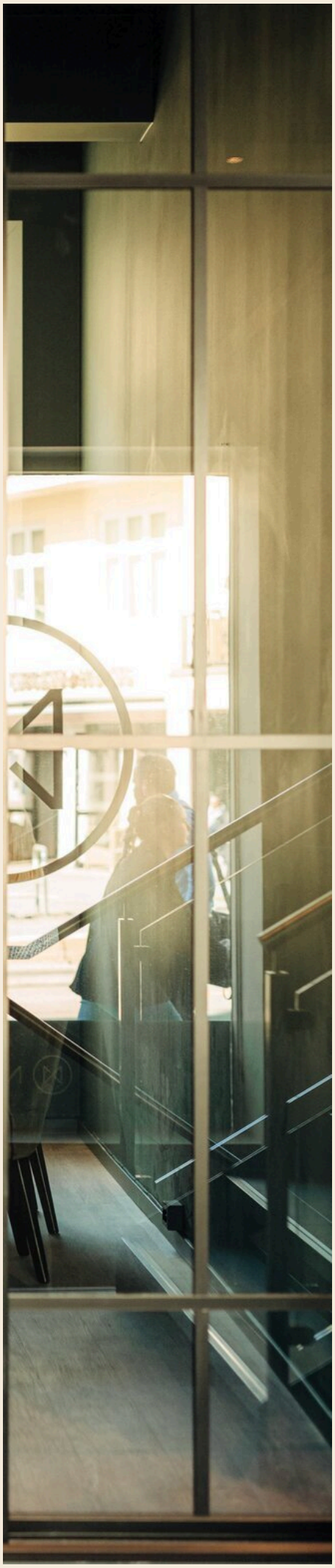
Attestert kopi bekreftes
BJØRN EYSTEIN TORKILDSEN
advokat
ADVOKATFIRMAET
BJØRN EYSTEIN TORKILDSEN
GRENSEN 3 0159 OSLO 1

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0095/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skovveien 4 0257 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 92, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Bendik Hall Blumenthal

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