

Lille Frogner allé 5A



Velkommen til

Lille Frogner allé 5A



Salgsoppgaven produsert 14. juni 2025

Tilbaketrukket på Frogner

Lys og delikat 3-roms I Vestvendt balkong på 4 m² I Peis I Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet i enveiskjørt gate

Prisantydning	8 000 000,-
Omkostninger	202 850,-
Totalpris	8 202 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 441,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1954
Megler	Nina Osnes
Telefon	932 68 753
E-post	n.osnes@nordvikbolig.no


S.PELLEGR





Kort fortalt

Velkommen til Lille Frogner allé 5A, presentert av Nina Osnes v/ Nordvik. En gjennomgående og delikat 3-roms leilighet med attraktiv, men likevel tilbaketrukket beliggenhet. Fra boligen er det gangavstand til alt av servicetilbud og fasiliteter.

Høydepunkter:

- Vestvendt balkong på 4 m²
- Grønt og hyggelig utsyn fra balkongen
- Romslig stue med peisovn
- 2 gode soverom
- Nytt kjøkken (2025)
- Flislagt bad (2018)
- Overflater malt og nytt gulv lagt (2025)
- Vinduer (2022)
- Lave felleskostnader
- Varmtvann, oppvarming og kabel-tv inkl.
- Rikelig med lagring, boder på tilsammen 8m²
- Velholdt og veldrevet sameie
- Meget veletablert og attraktivt boligområde
- Nærhet til kollektivtransport, servicetilbud og fasiliteter

Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Lille Frogner allé 5A

2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.
































TEXACO


AKTIEBREV
TEXACO
Sapiens
ANNE LAMOTT
Bird by Bird












Parkering forbudt


Parkering forbudt

Informasjon

Lille Frogner allé 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0306/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Lille Frogner allé 5A, 0263 OSLO
Gnr 213, bnr 247, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Johannes Hegerlund Stie

Kjøpesum og omkostninger
8 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
200 000,- (Dokumentavgift)
1 500,- (Flyttegebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
202 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
215 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 202 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 215 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en kjellerbod og en loftsbod på hhv. 5 og 3 m^2.

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

Standard
Om leiligheten:

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Bad fra 2018 med flislagte vegger og gulv. Elektriske varmekabler i gulv. Malt himling.
Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innvendig:
Overflater gulv med laminat og vegg til vegg teppe.

Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Pipe/Ildsted:
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Balkong:
Vestvendt balkong på 4 m^2 i betongkonstruksjoner, belagt med trelemmer. Malt balkongdør i tre. Adkomst til balkongen fra stuen.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på bad fra 2017, øvrige vinduer fra 2022.

Entrédør:
Brann- og lydklassifisert entrédør.

Diverse utstyr:
• Porttelefon.
• Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
• Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat. Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Parkering

På eiendommen har sameiet to biloppstillingsplasser. Disse leies ut på åremål for to år av gangen til seksjonseiere som bebor egne boligseksjoner. Nærmere vilkår for utleie fastsettes av årsmøtet med simpelt flertall.

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

Priser beboerparkering 2025:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200,- for ett år.
El-bil: kr. 2 090,- for ett år.
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,- for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045,- for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte bad i 2018. Arbeidene ble utført av Fevik interiør AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet. Fevik interiør AS utførte arbeidet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Fevik interiør AS.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe over tak og pipeløp ble rehabilitert i 2020. Det ble lagt inn stålrør i eksisterende pipeløp(Arbeidene ble utført av Pipeeksperten AS). Det er gjort mindre reparasjon av taket i 2024, byttet ødelagte takstein og reparert takrenner. Det ble i 2022 skiftet vinduer i leiligheten og en enkel oppgradering av fasaden(Arbeidene ble utført av Bygg og Betong Sør AS). Det ble i 2024 lagt nytt epoxybelegg på balkong(Arbeidene ble utført av JPL AS). Våren 2025 ble en vannlekkasje i garasjeseksjonen utbedret og det ble lagt ny taktekking på begge garasjetakene(Arbeidene ble utført av Bygg og Betong Sør AS).

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble blant annet lagt inn ny kurs da kjøkken ble oppgradert i 2025. Arbeid utført av Optimal elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? 2022

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2024 installert vannmåler på sameiets hovedinntak.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskriv: Gammel oljetank ble tømt og fjernet vår 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskriv: Det er små skader i pussen på fasade og balkonger i sameiet.

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.
Svar: Ja.
Beskriv: Det var påvist skjeggkre i bomberommet i sameiet i 2024. Dette ble behandlet av Pelias.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering av sameiet fra 05.11.2020

Bygningssakkyndig

Lasse Jensen

Byggemåte

Takstmann har satt TG3 på følgende:

Innvendig > Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Vurdering av avvik:
• Ildstedet var ikke tilkoblet på befaringen og tilkoblingshull i pipen var dekket med brennbart materiale.

Tettingen av tilkoblingshullet utgjør særlig brannfare. Eier opplyser at ildstedet skal kobles til.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Takstmann har satt TGU på følgende:

Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt. Ingen symptomer på fukt ved andre fuktundersøkelser.

Takstmann har satt TG2 på følgende:

Utvendig > Dører
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Entrédøren står skjevt i rammen og subber i karm/terskel.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner, belagt med trelemmer.
Adkomst/utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde målt til 0,9 meter.
Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 16 mm innenfor 2 meter på kjøkken.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 22 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det må forventes skjevheter i alle rom.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er avløpsrør av støpejern.

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Kun lufting via vindu på ett soverom.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Fremvist avsluttet el-tilsyn i 2022.

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)?
Svar: Ja.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar: Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Svar: Nei.

Spørsmål til eier:
Fremvist for arbeider utført etter tilsyn. Forøvrig er det ikke fremvist samsvarserklæringer.
Det ble gjennomført tilsyn i 2022. Et tilsyn skal omfatte dokumentkontroll og det er ikke påpekt mangler ved avsluttet sak.

Inntak og sikringsskap:
3. 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?
Svar: Nei.

Generell kommentar:
Det er manglende samsvarserklæringer som er årsaken til TG2.
En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.
Fremvist avsluttet el-tilsyn i 2022. Fremvist dokumentasjon for arbeider utført etter dette.
Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våt sone og er av fuktømfiendtlige matrialer (tre). Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot vinduet. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Det er en mindre fuktskade i utforingen, men usikkert om dette er på grunn av fukt fra dusj, eller om det kan kommer fra plante som var plassert i vinduet på befaringen.

Våtrom > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallet på gulvet avviker fra preakseptert løsning i teknisk forskrift.
Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er målt fall til sluk under 1:100 på gulvet utenfor dusjen.
Det er målt fall 1:50 i dusjen, men ikke 0,8 meter fra sluket.

For å tilfredsstille forskriften må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).

Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Det gjøres oppmerksom på at følgende løsøre og tilbehør medfølger ved handelen:

• Hvitevarer i kjøkken.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie
Utleie samt fremleie av leiligheter må meldes til styret.
Korttidsutleie, som Airbnb, er ikke tillatt i mer enn 60 dager pr år.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget. Bad med elektriske varmekabler.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 3 029 kWh (2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Fjernvarme, oppvarming og varmtvann, for 2023 kr. 7.294,50.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 441,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader pr. d.d. kr. 3.441,– pr. md. Leien kreves inn kvartalsvis.

Herav:
Oppvarming kr. 667,-
Kommunale avgifter kr. 666,-
Felleskostnader kr. 1 348,-
Renhold kr. 153,-
El. energi kr. 109,-
Kabel-tv kr. 498,-

Fellesutgiftene fordeles iht. sameierbrøk på sameierne, og betales ved kvartalsvis a-kontobeløp til sameiet. For snr. 2 og 16, som kun i hovedsak benyttes til parkering, holdes tv/internett, renhold, vann- og avløpsavgift, renovasjonsavgift og elektrisk energi utenfor fordelingsgrunnlaget. Renhold fordeles med lik del på hver av boligseksjonene, samt snr. 1. Tv/internett fordeles med lik del på boligseksjonene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 3 441,- pr. mnd.

Eiendomsskatt kr. 0,- for år 2025.

For strømkostnader, se energiforbruk.

Innboforsikring og evt. alarm kommer i tillegg. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 480 761,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 923 043,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV/fiber er inkludert i felleskostnadene. Kostnad kr. 1 495,- pr. kvartal.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Lille Frogner Alle 5, orgnr. 986 617 078

Om sameiet

Sameiet Lille Frogner alle består av 27 seksjoner, hvorav 24 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Styreleder: Gry Holter

Hva skjer i gården, ref. styreleder:
Vi skal vår 2025 utbedre lekkasje i den store garasjeseksjonen og legge ny taktekking på begge garasjetakene.
Det vil bli ekstra kapitalinnhenting fra sameierne for dette. Se vedlagte infobrev. Vi har fått et tilbud vi antagelig vil gå for på ca. kr. 600 000,- som fordeles etter sameierbrøk. Sum kan bli større.

Innflyttingsgebyr:
Ved innflytting av ny leietager belastes seksjonseier med et innflytningsgebyr på kr. 1 500,- som skal dekke ekstrautgifter til vaktmester i forbindelse med skilting av ringepanel, postkasse, samt reparasjon av småskader på vegger i oppgangen.

Navneskilt på ringepanel og postkasser skal være ensartet og kan bestilles i jernvarehandler.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har avtale med ekstern vaktmestertjeneste. Tjenesten består bl.a. av vask av trappeoppganger, renhold av fortau foran eiendommen samt klipping av gressplen og andre tilsynsoppgaver. Vaktmestertjenesten utføres i henhold til egen avtale med styret.

Sykkelboder:
Sykkelbodene er forbeholdt sykler/sparkesykler og skal til enhver tid holdes låst. Det er ikke tillatt å oppbevare bildekk i sykkelboden.

Vaskerom:
Fellesrom med vaskemaskin og tørketrommel kan benyttes av beboere etter styrets nærmere bestemmelser – kfr. oppslag i rommet. Vask og tørk betales gjennom en egen app som må nedlastes.

Vedlikehold av eiendommen:
Det ytre vedlikehold av eiendommen, fellesanlegg, utstyr, fellesrom, balkonger, vinduer utvendig, trappeoppganger og hovedinnganger påhviler sameiet.

I de siste årene er det gjort:

2024:
• Lagt epoxybelegg på balkonggulv.
• Skiftet defekte takstein på hovedtak og reparert takrenner.

2022:
• Byttet eksisterende vinduer i hele gården, vasket fasader og utbedret sår i puss. Seksjon 20 hadde allerede byttet sine vinduer og fikk ikke nye.

2020:
• Rehabilitering av piper over tak og innlagt stålrør i eksisterende pipeløp.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
En sameier kan fritt overdra sin seksjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser etter denne avtale, ved overdragelse, pantsettelse eller på annen måte.

Seksjonseier plikter å underrette styret og forretningsfører om evt. salg eller utleie. Ved utleie av leiligheter/næringslokaler/garasjer må styret og forretningsfører informeres om kontaktinformasjon på leietaker.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskapet.

Fellesformue

Kr 19 786,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kr. 202 203,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kr. 18 300,-.

[fyll inn kommentarer til eventuelt underskudd].
Drift og vedlikehold

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83610903

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 466 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget etterspurt og populær beliggenhet i landlige Lille Frogner allé. Lille Frogner allé, med innkjøring fra Kruses gate, er rolig og enveiskjørt, og har en særdeles sentral beliggenhet på Frogner. Nærområdet preges av mange flotte eiendommer, både klassiske og nyere bygårder.

Det er kort gangavstand til alle bymessige servicefunksjoner som dagligvarehandler, spesialforretninger, interiørbutikker, post, vinmonopol, Gimle kino, restauranter, barer og kaféer. Gode shoppingmuligheter i Bygdøy allé, Skovveien og Frognerveien. Bare noen minutters gangavstand til pulserende Solli plass.

Gangavstand også til Majorstuen og Bogstadveien, Uranienborg, Karl Johan, Aker Brygge/Tjuvholmen, Skøyen/Karenslyst allé, Frognerkilen og Bygdøy.

Det er meget gode fritids- og rekreasjonsområder for barn og voksne i nærområdet, året rundt. Idylliske Frognerparken ligger noen minutters gange fra boligen og er det perfekte utgangspunktet for kveldsturer, joggeturer, grilling og andre aktiviteter som svømming i Frognerbadet. Frognerparken tilbyr også ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. Bygdøylandet med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til trikkeholdeplass, samt kun få minutters gange til Frogner kirke med flere busslinjer.

Området er perfekt for deg som ønsker kombinasjonen av å ha alle fasiliteter innen gangavstand samtidig som man bor i veletablerte omgivelser.

Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager beliggende i området/bydelen.
Barneskole: Uranienborg skole
Ungdomsskole: Uranienborg skole

Offentlige forhold

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for eiendommen Lille Frogner alle 5 A-B - Rehabilitering av 14 piper - datert 2020.
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 ikke ferdigattest, men Arkivkort (attestert) datert 1958 for Lille Frogner alle 5 A - Vaaningshus.
Arkivkort, Tilsynsomslag eller Byggemelding vedlegges hovedsakelig i bygg fra 1940-60 hvor det er stor variasjon på bruken av ekspedisjonsdokument og ferdigattest. Disse bekrefter (eller avkrefter) at eiendommen er ferdigattestert. I noen tilfeller er dette den eneste tilgjengelige informasjonen som viser til en ferdigattestering av eiendommen. I noen tilfeller legges disse dokumenttypene ved helt frem til 80-90-tallet, hvor ferdigattesten eller brukstillatelsen ikke ligger i mappen på Plan- og bygningsetaten, men er registrert på denne. Arkivkortet viser også generell saksgang i byggesaken med f.eks. dato for diverse tillatelser, samt innregistrerte datoer for eventuelle mangler og henleggelse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Tegninger fra plan og bygg Oslo fra 25. juni 1954.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger - S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/247/6:
27.10.1954 - Dokumentnr: 309550 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:247
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2025 - Dokumentnr: 623951 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.01.1986 - Dokumentnr: 5088 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/2016
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 27 SEKSJONER

17.01.1991 - Dokumentnr: 2946 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/2016

17.01.1991 - Dokumentnr: 2946 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/2111

12.11.2021 - Dokumentnr: 1428532 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/2121
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr. stk./Overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 608,-

Samlet skal selger betale kr. 155 798,- 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 14. juni 2025

Megler

Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 932 68 753

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914 457 750

Vedlegg

Lille Frogner allé 5A

Tilstandsrapport

Leilighet i bygård
Lille Frogner allé 5 A, 0263 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 247, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1713 **Referansenummer:** PL3165

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Lille Frogner allé 5 A, 0263 OSLO
Gnr 213 - Bnr 247
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lille Frogner allé 5 A, 0263 OSLO
Gnr 213 - Bnr 247
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Lille Frogner allé 5 A, 0263 OSLO
Gnr 213 - Bnr 247
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom. Utgang fra stue til balkong.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i bygård - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner, belagt med trelemmer.
Adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med laminat og vegg til vegg teppe.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2018.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i bygård

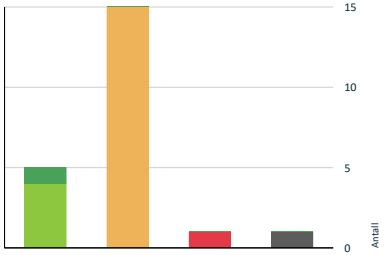
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger fra plan og bygg Oslo fra 25. juni 1954.

Lille Frogner allé 5 A, 0263 OSLO
Gnr 213 - Bnr 247
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

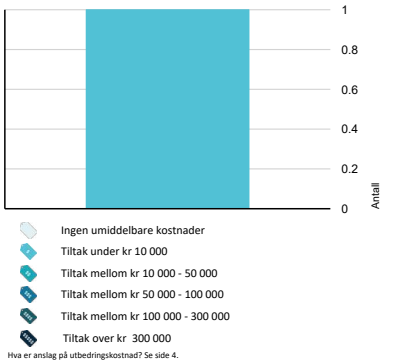
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bygård

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Lille Frogner allé 5 A, 0263 OSLO
Gnr 213 - Bnr 247
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BYGÅRD

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu på bad fra 2017, forøvrig fra 2022.

Årstall: 2022

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédøren står skjevt i rammen og subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Entrédøren bør justeres for å unngå luftlekkasjer og skader på karm/terskel. Luftlekkasje på entrédøren kan føre til at branncellen blir brutt og brann kan spre seg raskere.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner, belagt med trelemmer. Adkomst/utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde målt til 0,9 meter.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

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

Det gjøres oppmerksom på at rekkverket er konstruert med eternittplater som krever spesialbehandling ved utskifting av helsemessige årsaker.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med laminat og vegg til vegg teppe.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.

Det gjøres oppmerksom på at det var pågående malerarbeid på ett soverom under befaringen. Gulvet på soverommet var derfor tildekke og var ikke mulig å vurdere. Det anbefales derfor å kontrollere teppet på soverommet.
Arbeidene var i avsluttende fase.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 16 mm innenfor 2 meter på kjøkken.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 22 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det må forventes skjevheter i alle rom.

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

Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.
Måling av radon og eventuelle tiltak knyttet til dette er normalt sameiets/borettslagets ansvar. Hva som gjelder her er ukjent.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ildstedet var ikke tilkoblet på befaringen og tilkoblingshull i pipen var dekket med brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tettingen av tilkoblingshullet utgjør særlig brannfare. Eier opplysewr at ildstedet skal kobles til.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2018.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura og sjekkliste for membran.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Lille Frogner allé 5 A, 0263 OSLO
Gnr 213 - Bnr 247
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våt sone og er av fuktømfiendtlige matrialer (tre). Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot vinduet. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Det er en mindre fuktskade i utforingen, men usikkert om dette er på grunn av fukt fra dusj, eller om det kan kommer fra plante som var plassert i vinduet på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det ikke er påvist skadesymptomer på befaringen er det en viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot vindu og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde vinduet under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallet på gulvet avviker fra preakseptert løsning i teknisk forskrift.
Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er målt fall til sluk under 1:100 på gulvet utenfor dusjen.
Det er målt fall 1:50 i dusjen, men ikke 0,8 meter fra sluket.

For å tilfredsstille forskriften må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt. Ingen symptomer på fukt ved andre fuktundersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Badet er fra 2018 og har således lang forventet gjenværende brukstid.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann betydelig, med potensielle konsekvenser som alvorlige skader på eiendom og personskader.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak

Lille Frogner allé 5 A, 0263 OSLO
Gnr 213 - Bnr 247
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kun lufting via vindu på ett soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Mangel på ventilasjon på soverommet kan føre til dårlig luftkvalitet med opphopning av støv, allergener og CO2. Dette kan gi hodepine, tretthet og dårlig søvnkvalitet. Dessuten øker det risikoen for muggvekst, som er skadelig for helsen.

Varmtvannstank

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

Lille Frogner allé 5 A, 0263 OSLO
Gnr 213 - Bnr 247
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Fremvist avsluttet el-tilsyn i 2022.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Fremvist for arbeider utført etter tilsyn. Forøvrig er det ikke fremvist samsvarserklæringer.
Det ble gjennomført tilsyn i 2022. Et tilsyn skal omfatte dokumentkontroll og det er ikke påpekt mangler ved avsluttet sak.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Det er manglende samsvarserklæringer som er årsaken til TG2.

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

Fremvist avsluttet el-tilsyn i 2022. Fremvist dokumentasjon for arbeider utført etter dette.
Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Lille Frogner allé 5 A, 0263 OSLO
Gnr 213 - Bnr 247
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 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

Leilighet i bygård

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
2. Etasje	64			64	4
Loft		3		3	
SUM	**64**	**8**			**4**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
2. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Loft		Bod	

Kommentar

Rom (bod 6) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fra plan og bygg Oslo fra 25. juni 1954.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Røropplegg og elektriske arbeider ifm. nytt kjøkken. Fremvist faktura for røropplegg og samsvarserklæring for elektriske arbeider på kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet i bygård	64	0

Lille Frogner allé 5 A, 0263 OSLO
Gnr 213 - Bnr 247
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.6.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Johannes Hegerlund Stie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	213	247		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lille Frogner allé 5 A

Hjemmelshaver
Stie Johannes Hegerlund

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Optimal Elektro AS	20.05.2025	Samsvarserklæring: - Elektroarbeider i forbindelse med rehabilitering av kjøkken og gang/entré.	Gjennomgått		Nei
AQUARØR AS	12.05.2025	Faktura: - Rørarbeider ifm. kjøkken	Gjennomgått		Nei
Fevik Interiør	04.06.2018	Faktura: - Flis og membran bad	Gjennomgått		Nei
Elvia	31.08.2022	Avsluttet el-tilsyn	Gjennomgått		Nei
Fevik Interiør	28.05.2018	Sjekkliste membran bad	Gjennomgått		Nei
Per Heier Varmeservice	11.06.2018	Faktura: - Rørarbeider bad	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	
2	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lille Frogner allé 5 A, 0263 OSLO
Gnr 213 - Bnr 247
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Lille Frogner allé 5 A, 0263 OSLO
Gnr 213 - Bnr 247
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PL3165

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stie, Johannes Hegerlund	9578-5999-4-3515617	2025-06-04 21:33:11

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
4. jun. 2025

Oppdragsnummer
13-0306/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lille Frogner allé 5A, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Johannes Hegerlund Stie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. oktober 2020

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: 83610903
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte bad i 2018. Arbeidene ble utført av Fevik interiør AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet. Fevik interiør AS utførte arbeidet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Fevik interiør AS

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: Pipe over tak og pipeløp ble rehabilitert i 2020. Det ble lagt inn stålrør i eksisterende pipeløp(Arbeidene ble utført av Pipeeksperten AS). Det er gjort mindre reparasjon av taket i 2024, byttet ødelagte takstein og reparert takrenner. Det ble i 2022 skiftet vinduer i leiligheten og en enkel oppgradering av fasaden(Arbeidene ble utført av Bygg og Betong Sør AS). Det ble i 2024 lagt nytt epoxybelegg på balkong(Arbeidene ble utført av JPL AS). Våren 2025 ble en vannlekkasje i garasjeseksjonen utbedret og det ble lagt ny taktekking på begge garasjetakene(Arbeidene ble utført av Bygg og Betong Sør AS).

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: Ble blant annet lagt inn ny kurs da kjøkken ble oppgradert i 2025. Arbeid utført av Optimal elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2024 installert vannmåler på sameiets hovedinntak.

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?

Ja

Beskriv: Gammel oljetank ble tømt og fjernet vår 2025.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er små skader i pussen på fasade og balkonger i sameiet.

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.

Ja

Beskriv: Det var påvist skjeggkre i bomberommet i sameiet i 2024. Dette ble behandlet av Pelias.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering av sameiet fra 05.11.2020

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0306/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stie, Johannes Hegerlund	**2025-06-04**

Identifikasjon

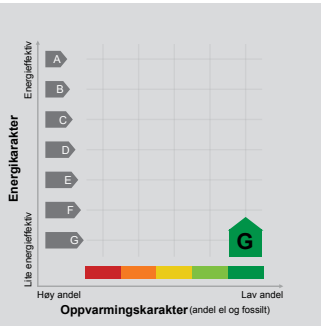
bankID Stie, Johannes Hegerlund

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lille Frogner allé 5A
Postnummer	0263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	247
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80511027
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-134526
Dato	12.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ista

Avregning

Dato: 05.03.2024

Beboer	JOHANNES H. STIE	**Anleggsnr.**	200074
Adresse	Lille Frogner allè 5 A 1	**Vedr. eiendommen**	Sameiet Lille Frogner allè 5
Postnummer Sted	NO 0263 Oslo	**Forbruksstedsnr.**	6 - 1
		Administrator-bolignr.	6 - 2

Din avregning	**For perioden:**	**01-01-2023 - 31-12-2023**		
Varme	3 126,32	Enheter	kr	2.915,79
Varmtvann	18,24	m3	kr	1.606,69
Felleskostnader	6,00	Andeler	kr	2.772,02
Total			**kr**	**7.294,50**
Innbetalt à konto			kr	8.000,00
Beløp til gode			kr	705,50

Eiendommens utgifter	**Faktura fra energileverandør mottatt:**		
Fjernvarme		kr	321.683,48
Honorar ista		kr	10.553,58
GPRS/GSM-datainnsamlingskostnader		kr	1.553,83
Honorar OBOS		kr	8.906,25
Total		**kr**	**342.697,14**

Fordeling av utgiftene		**à kr.**	**kr.**	
Varme	251.784,60 enheter	0,93	kr	234.828,94
Varmtvann	511,35 m3	88,07	kr	45.035,69
Felleskostnader	136,00 andeler	462,00	kr	62.832,51
Total			**kr**	**342.697,14**

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Nina Osnes
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: n.osnes@nordvikbolig.no

8567920 7774/6 04.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.06.2025.

Boligselskap: 7774, Sameiet Lille Frogner Alle 5
Organisasjonsnr: 986.617.078
Eier: Johannes Stie
Leieobjekt: 6
Seksjonsnummer: 6
Adresse: Lille Frogner Allé 5 A, 0263 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 83610903.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasje, vi forutsetter at disse følger ved salg, det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overdragelse. Felleskostnader for disse garasjene kommer i tillegg.
- Ved innflytting av ny leietager belastes seksjonseier med et innflytningsgebyr på kr 1 500 som skal dekke ekstrautgifter til vaktmester i forbindelse med skilting av ringepanel, postkasse, samt reparasjon av småskader på vegger i oppgangen.
- Navneskilt på ringepanel og postkasser skal være ensartet og kan bestilles i jernvarehandler.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.441,– pr. md. Leien kreves inn kvartalsvis.
Herav:

Oppvarming	667,-
Kommunale avgifter	666,-
Felleskostnader	1.348,-
Renhold	153,-
El. energi	109,-
Kabel-tv	498,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	729,-	0,-	19.786,-	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

(Godkjent og vedtatt på årsmøtet 2018. Endret på årsmøte 09.05.2019,
ved ekstraordinært årsmøte 10.11.2023, ved ordinært årsmøte 22.05.2024)

Paragraf 1 – Generelt.

Eiendommen Lille Frogner alle 5, gnr. 213/bnr. 247 er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler, som igjen knytter seg til bruksrett til bestemte seksjoner i bebyggelsen. Eiendommen er delt opp i eierandeler som til sammen utgjør 2016/2016. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Sameiet består av 27 seksjoner, hvorav 24 boligseksjoner 3 næringsseksjoner på eiendommen.

På eiendommen har sameiet to biloppstillingsplasser. Disse leies ut på åremål for to år av gangen til seksjonseiere som bebor egne boligseksjoner. Nærmere vilkår for utleie fastsettes av årsmøtet med simpelt flertall.

For sameiets felles forpliktelser er hver sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk, jfr. eierseksjonslovens
§ 29

Paragraf 2 – Formål.

Sameiets formål er å sikre fellesinteresser og administrasjonen av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art.

Paragraf 3 – Styret.

Sameiet skal ha ett styre på 3 sameiere som velges på årsmøtet.
Styrets formann velges særskilt.
For hvert styremedlem velges et varamedlem.
Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år.

Paragraf 4 – Styrets kompetanse.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret kan ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre ansatte, gi instrukser for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Det samlede styret innehar sameiets signatur.

I saker som nevnt i avsnittet ovenfor kan styrets formann saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Paragraf 5 – Årsmøte.

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Styret skal varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Sameierne er ansvarlige for å oppdatere styret med korrekt kontaktinformasjon for seg selv og eventuelle leietakere eller andre beboere.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen varslet av styret.

På årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Sameierne har rett til å møte med fullmakt som må ha skriftlig datert fullmakt.

Paragraf 6

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning og fastsette årsregnskapet.
2. Styrets forslag til budsjett.
3. valg av styre og varemedlemmer, revisor, samt fastsettelse av godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være meldt skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Paragraf 7 – Årsmøtets kompetanse.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves flertall på minst 2/3 for følgende vedtak:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Endring av vedtektene.

Paragraf 8 – Rådighetsrett.

En sameier kan fritt overdra sin seksjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser etter denne avtale, ved overdragelse, pantsettelse eller på annen måte.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet jfr. eierseksjonsloven § 23.

Overdragelse, utleie samt fremleie av leiligheter må meldes til styret.

Korttidsutleie, som Airbnb, er ikke tillatt i mer enn 60 dager pr år.

Paragraf 9 – Vedlikehold.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade eller sjenanse for andre sameiere. Utvendig arrangement på bygningen er ikke tillat uten forutgående godkjennelse av styret.

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten, og leilighetens tilhørende ytre rom, eksempelvis takterrasser, som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte sameier. Den enkelte sameier er erstatningspliktig for skader som oppstår som følger av endringer av den originale bygningsmassen utført i de respektive seksjoner.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, fellesanlegg, utstyr, fellesrom, balkonger, vinduer utvendig, trappeoppganger og hovedinnganger påhviler sameiet.

Alt vedlikehold av fellesanlegg – også hageanlegg – skal utføres så ofte som nødvendig for å bevare eiendommen og dens utseende.

Paragraf 10 – Fellesutgifter.

Fellesutgiftene fordeles iht. sameierbrøk på sameierne, og betales ved kvartalsvis a-kontobeløp til sameiet. For snr 2 og 16, som kun i hovedsak benyttes til parkering, holdes tv/internett, renhold, vann- og avløpsavgift, renovasjonsavgift og elektrisk energi utenfor fordelingsgrunnlaget. Renhold fordeles med lik del på hver av boligseksjonene, samt snr 1. Tv/internett fordeles med lik del på boligseksjonene.

Paragraf 11 – Mislighold og heftelser.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon, stor kr. 10.000,-. Panteretten har prioritet etter 90% av verditakst avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% ved senere verditakster.

Ved vesentlig mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende kreditorrettigheter etter panteretten og det som følger

av disse vedtekter. Skyldige beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Paragraf 12 – Husordensregler.

Sameiet skal ha husordensregler som utarbeides av styret og vedtas av årsmøtet med simpelt flertall.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

Sist endret 30.01.2023

DEL 1 - GENERELT

1. Ifølge vedtektene skal sameiet ha husordensregler vedtatt av årsmøtet med simpelt flertall. Siste oppdatering på ekstraordinært årsmøte i januar 2022.

2. Husordensregler er til for å sikre et godt bomiljø for eiere og beboere.

3. Husordensregler gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker kjenner til gjeldende husordensregler.

4. Styret forholder seg til seksjonseier i alle saker som angår forhold mellom leietaker/gjester og sameiet.

5. Seksjonseier plikter å underrette styret og forretningsfører om evt. salg eller utleie. Ved utleie av leiligheter/næringslokaler/garasjer må styret og forretningsfører informeres om kontaktinformasjon på leietaker.

DEL 2 - BRUK AV EIERSEKSJON

1 Beboere skal vise hensyn og begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det er lytt mellom seksjonene, lyd forplantes lett i betongen og spres til andre naboer.

2 Det er ikke tillatt å banke og å bore i leiligheten før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 fra mandag til fredag, på lørdager før kl. 10.00 og etter kl. 17.00. På søndag og helligdager skal det ikke utføres støyende arbeider i leiligheten.

3 Etter kl. 23.00 skal ikke privat vaskemaskin/støvsuger brukes og generelt skal det være ro i gården. Ved større selskapeligheter skal naboer forhåndsvarsles.

4 Beboere plikter å påse at kraner, radiatorer og toaletter til enhver tid er i orden så det ikke oppstår unødig susing i rørene/lekkasjer.

5 Stoppekraner for vanninntak skal være installert i hver leilighet og beboere må kjenne til hvor disse er plassert.

6 Musikk og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

7 Beboere plikter å sørge for jevnlig renhold av eget inngangsparti, inkl. dørmatter som bør være tilnærmet ens i oppgangene. Det er ikke tillatt å sette søppel, sko, sykler, tomflasker eller liknende i oppgangen.

8 Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

9 Beboere skal straks melde fra til styret hvis det oppdages skadedyr, f.eks. veggdyr eller skjeggkre i leiligheten. Eier må sørge for desinfeksjon når det er nødvendig.

10 Det anbefales at ventiler for avtrekk/luft holdes åpne gjennom året.

11 Seksjonseiere oppfordres til å kjenne plikter og ansvar for vedlikehold av egen leilighet. Ref. §9 i vedtektene og §32 i eierseksjonsloven.

DEL 3 - BALKONGER

1 Vanlig regler for ro og orden gjelder.

2 Ved røyking på balkonger skal det tas hensyn til andre naboer. Dette gjelder særlig i sommerhalvåret når vinduer og balkongdører står åpne, og om natten etter kl. 23.00. Sigarettsneiper skal legges i askebegre, ikke kastes ut.

3 Banking og risting av tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt, heller ikke grilling på balkonger er tillatt.

4 Ved skader forårsaket av mangelfull fjerning av snø/is fra balkongen, kan den enkelte sameier bli stilt økonomisk ansvarlig for evt. følgeskader.

5 Fuglemating er ikke tillatt på balkonger da dette medfører søl og tilgrising av tilstøtende arealer og kan tiltrekke skadedyr og etterlate søppel.

6 Blomsterkassene ønskes beplantet i sommersesongen.

7 Glassveggene på balkongen skal ikke brukes som tørkestativ.

8 Endringer av fasaden, som utskifting av vinduer, oppsetting av fastmonterte antenner, markiser og skilter kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

DEL 4 – FELLESAREALER

1 Med fellesareal menes inngangsparti, trappeoppganger og avsatser, loft, ganger ved kjellerboder, vaskerilokalet, uteareal bak blokkene og hageområdet utenfor b-blokken.

2 Alle dører inn til fellesareal skal alltid være låst. Ukjente personer skal legitimere seg før de slippes inn.

3 Postkasser i inngangspartiene og ringepanel utenfor skal merkes med skilt med navn på beboer(e). Skiltene skal være ens mht. type, størrelse, skrift og farge. Ved utleie er det eiers plikt å påse at det blir fulgt.

4 Iht. brannforskriftene skal det være frie rømningsveier og det må ikke lagres gjenstander i fellesområdene. Dette gjelder også utenfor bodene i loft/kjeller.

5 Sykkelbodene er forbeholdt sykler/sparkesykler og skal til enhver tid holdes låst. Det er ikke tillatt å oppbevare bildekk i sykkelboden.

6 Sameiet har avtale med ekstern vaktmestertjeneste. Tjenesten består bl.a. av vask av trappeoppganger, renhold av fortau foran eiendommen samt klipping av gressplen og andre tilsynsoppgaver. Vaktmestertjenesten utføres i henhold til egen avtale med styret.

7 All ferdsel og opphold på garasjetakene er ikke tillatt.

8 Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander av ulikt slag på baksiden av blokkene eller på hageområdet utenfor (nord for) b-blokken.

9 Alle gjenstander i bomberommet skal merkes med eiers navn og kun hensettes der i en kortere periode. Umerkede gjenstander kan bli fjernet for eiers regning.

10 Ved innflytting/utflytting utover ordinært bruk av fellesarealer skal beboere selv sørge for å gjøre rent etter seg og utbedre/erstatte eventuelle skader.

DEL 5 - VASKEROM

1 Fellesrom med vaskemaskin og tørketrommel kan benyttes av beboere etter styrets nærmere bestemmelser – kfr. oppslag i rommet. Vask og tørk betales gjennom en egen app som må nedlastes.

2 Bruk av vaskeri skal foregå mellom kl. 08.00- 22.00 på hverdager, og mellom Kl. 13.00 - 20.00 på søndager. Hver bruker har ansvar for at det er ryddig etter bruk og følger de retningslinjer som er fastsatt i egne oppslag. Vær spesielt oppmerksom på lo og annet skitt som kan legge seg i gulvrennen og kan tette avløpet.

DEL 6 – SØPPEL

1 Alt avfall skal kildesorteres iht. kommunens bestemmelser. Glass og metallgjenstander må bringes til egen innsamlingscontainer. Farlig avfall må ikke kastes i sameiets søppelkasser.

2 Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene, i gangen utenfor sykkelboden eller i bomberommet.

DEL 7 - DIVERSE

1 Systemnøkler skal bestilles direkte via sameiets forretningsfører.

2 Navneskiltene på ringepanel og postkasser skal være ensartet og kan bestilles i jernvarehandel. Dette er eiers ansvar.

Oslo, januar 2022

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7774
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

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

Dato for årsmøtet:
21. mai 2025 kl. 18:00, Oslo Team Trafikkskole i Odins gate 11..

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter § 8 - Rådighetsrett
8. Endring av vedtekter § 9 - Vedlikehold
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Gry Holter er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at negativt resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 7774.pdf
2. 7774 Sameiet Lille Frogner Alle 5.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 7

Endring av vedtekter § 8 - Rådighetsrett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

På årsmøtet i 2024 ble det gjort følgende vedtak vedrørende næringslokale i oppgang B (seksjon 15), etter forslag fra Erik Stene om å søke om bruks- og fasadeendring.

Årsmøtet gjorde følgende vedtak:

«Årsmøtet godkjenner enstemmig at seksjonseier søker om bruks- og fasadeendring. Det forutsettes at seksjonseier får godkjent søknad om bruksendring av kommunen, for egen regning og risiko. Sameiet forutsetter at seksjonen godkjennes som næringslokale for kontor. For annen næringsvirksomhet kreves godkjenning fra sameiet. Sameiets forbehold om godkjent næring forutsettes inntatt i vedtektene.

Protokolltilførsel: Vedtektsendringer for næringsseksjoner forutsettes å vedtas i neste sameiermøte.»

På denne bakgrunnen har seksjonen fått godkjent tillatelse til tiltak av kommunen ved vedtak 04.07.2024.

Vedtaket går i korthet ut på:

«Søknaden gjelder bruksendring fra lager, og søppelrom til kontorlokaler med tilhørende bad i 1. etasje i Lille Frogner Allé 5 B, i bydel Frogner. I forbindelse med bruksendringen utvides de tre vinduene mot vest til større vinduer som oppfyller krav til rømning og dagslys.»

Styrets innstilling
I tråd med vilkårene for årsmøtets vedtak i 2024, foreslås følgende tillegg til vedtektene § 8:

«Næringslokale i oppgang B (seksjon 15) skal brukes til kontorlokaler, eller lignende virksomhet. Annen bruk kan godkjennes av Styret eller årsmøtet.»

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar forslag til tillegg i vedtektene § 8

Sak 8

Endring av vedtekter § 9 - Vedlikehold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås følgende tillegg i vedtektene, som tillegg til § 9:

«Konstruksjonsmessige endringer av vesentlig karakter krever godkjenning av styret. I dette inngår følgende, ikke uttømmende forhold:

- Renovering av våtrom

- Brudd på branncelle

- Endring i bærende konstruksjon

- Flytting av rør og avløp internt i boligen, herunder flytting av kjøkken

- Endring av ildsted

- Ethvert søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift, eller eventuell etterfølgende tilsvarende lov

Det er ikke tillatt med mekanisk vifte som leder inn til felles kanaler for naturlig avtrekk.

Dokumentasjon på fagkyndig vurdering og utførelse av arbeidene, samt ansvarsrett der dette er påkrevd ved lov eller forskrift, skal fremlegges ved søknad.

Sameiet kan kreve at ikke godkjente tiltak tilbakeføres. Søknad om endringer kan ikke avslås uten saklig begrunnelse. Vurderingen skal primært være en kontrollfunksjon av hvorvidt tiltaket framstår tilstrekkelig dokumentert.»

Det foreslås samtidig endring av § 9 som følge av at bestemmelsens første ledd blir overflødig, der tekst med kursiv fjernes fra gjeldende bestemmelse:

«Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade eller sjenanse for andre sameiere. Utvendig arrangement på bygningen er ikke tillat uten forutgående godkjennelse av styret.»

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar forslag til endring av vedtektene § 9

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gry Holter

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

- Inger Louise Meltzer

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

- Cornelia Skeisvoll

Styrets årsrapport

Fra mai 2024 til mai 2025 har vi hatt 6 styremøter. Utover dette har det periodevis vært mye uformell kontakt mellom styremedlemmer.

I juni-24 ble en skjeggkreaksjon gjennomført av Pelias Norsk Skadedyrkontroll i alle sameiets seksjoner med unntak av loft. Dette etter funn 2-3 steder i sameiet. Vi takker i denne forbindelse eiere/beboere for godt samarbeid og forståelse.

I fjor sommer ble likeledes balkonggulvene utbedret . Malermester J.P. Lunde utførte arbeidet.

Etter å ha konsultert ulike firma og innhente anbud vedtok styret å akseptere tilbud fra City Taktekking om å rengjøre tak og utbedre skader. Arbeidet ble utført høsten -24 og besto i å rengjøre hovedtak, bytte ut skadet takstein og skifte ødelagte nedløpsrør. I tillegg utbedre enkelt puss-skader. Takene skal som følge av dette ha fått lenger levetid.

12.04.24 mottok styret varsel om vannlekkasje i seksjon 2. (Tandberg Eiendoms store garasje). Denne skaden ville ikke forsikringen dekke. Styret har nedlagt betydelig arbeid ved å ha befaringer med en rekke ulike firmaer og innhente anbud. (Se tidligere skriv om vannlekkasjen). Arbeidet med å reparere skaden og tekke om garasjetaket har planlagt oppstart i uke 20. Bygg og Betong Sør (det samme firmaet som skiftet vinduene i sameiet) vil utføre arbeidet. Garasjetaket mellom blokk A og blokk B vil også utbedres ila denne prosessen.

Til informasjon: Oslo kommune har en ordning hvor man kan søke om grønne midler. Søknad har blitt sendt til bydelen for evt. å kunne gjøre garasjetaket grønnere. Sameiet fikk ikke søknaden innvilget. Vi har derfor valgt å følge opprinnelig plan for garasjetaket fra B&B Sør.

Arbeidet med reseksjonering av arealet i seksjon 27 og endre seksjonstegningen ble sluttført og vedtatt av PBE 20.11.24. Kartverket tinglyste dette nylig.

Sameiet har en stor nedgravd oljetank ved siden av A-blokken under sameiets parkeringsplasser. Denne er vi pålagt av Oslo Kommune å fjerne pga. fare for lekkasje og kontaminering. Tanken antas å inneholde ca 4000 liter fyringsolje. Styret har innhentet anbud fra flere firma for å sanere tanken. Også her kom B&B Sør best ut og arbeidet med å sanere tanken vil finne sted ila de nærmeste ukene.

Som beskrevet i tidligere årsrapporter er en vesentlig del av styrets arbeid daglig drift av sameiet, det være seg å respondere på ulike forespørsler/klager, ha jevnlig kontakt med vaktmester, økonomiske spørsmål, få utført reparasjoner, vedlikehold etc.

Utover dette også se til at brannvernforskrifter og husordensregler følges av eiere/beboere. Sameiet har hatt noen utfordringer med dette som vi/styret håper er løst i fortsettelsen.

Styret må kontinuerlig prioritere saker ift kapasitet og sameiets økonomi. Det kan bety at saker vedtatt på tidligere årsmøter ikke nødvendigvis har blitt fulgt opp.

I innkallelsen til årsmøtet informerte vi om at Gry Holter og Inger Louise Meltzer var ferdige med sine perioder i styret og vi etterlyste erstattere. Dette har vi fått lav/liten respons på. G.H og I.L.M har derfor sagt seg villige for å sitte ytterligere en periode.

Som dere ser i innkallingen til årsmøtet er det negativt årsregnskap. Dette skyldes feil budsjettering fordi a konto beløpene for energiavregning var inkludert i budsjettert innkrevde felleskostnader.

Til informasjon vil vi også i år ha dugnad i juni. Informasjon om dette kommer senere.

Sist med ikke minst vil vi varmt takke vår husgartner Liv T. som også i år har skapt vakre blomsterbed foran A-blokken.

SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5
ORG.NR. 986 617 078, KUNDENR. 7774

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett - 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 109 036	889 320	1 017 346	888 800
Andre inntekter	3	20 565	71 574	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 129 601**	**960 894**	**1 017 346**	**888 800**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-9 870	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-70 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 435	-6 011	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-68 123	-64 785	-69 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-35 063	-35 069	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-555 198	-98 984	-197 000	-77 000
Forsikringer		-127 409	-119 562	-132 000	-158 000
Kommunale avgifter	9	-184 165	-88 337	-188 000	-189 500
Energi/fyring		-27 884	-50 866	-31 500	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 578	-127 698	-126 456	-131 600
Andre driftskostnader	10	-100 839	-114 244	-94 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 350 792**	**-785 426**	**-985 056**	**-907 100**
DRIFTSRESULTAT		**-221 191**	**175 467**	**32 290**	**-18 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 988	27 538	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 988**	**27 538**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-202 203**	**203 006**	**32 290**	**-18 300**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	203 006		
Fra opptjent egenkapital		-202 203	0		

SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5
ORG.NR. 986 617 078, KUNDENR. 7774

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 170	42 434
Kundefordringer		-1 232	0
Forskuddsbetalte kostnader		33 750	32 894
Andre kortsiktige fordringer		0	18 865
Energiavregning	12	68 455	60 467
Driftskonto OBOS-banken		383 951	542 153
Sparekonto OBOS-banken		112 096	95 703
SUM OMLØPSMIDLER		**598 190**	**792 517**
SUM EIENDELER		**598 190**	**792 517**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		515 077	717 280
SUM EGENKAPITAL		**515 077**	**717 280**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 289	72 040
Leverandørgjeld		48 824	3 197
SUM KORTSIKTIG GJELD		**83 113**	**75 237**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**598 190**	**792 517**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025
Styret i Sameiet Lille Frogner Alle 5

Gry Holter | Karen Elisabeth Irgens | Inger Louise Meltzer

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	323 360
Balkonggulv	309 000
Kommunale avgifter	171 836
Kabel-TV	126 456
Seksjonert lokale	81 488
Renhold	40 032
Leie bomberom	33 000
El. Energi	30 020
Parkering	26 000
Garasje	12 600
Avregning	-5 294
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 148 498**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Seksjonert lokale	-39 462
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 109 036**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger vaskeri	12 656
Viderefakturerte fakturaer for ista	7 909
SUM ANDRE INNTEKTER	**20 565**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 435.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-27 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-35 063**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-514 491
Drift/vedlikehold VVS	-8 997
Drift/vedlikehold elektro	-9 900
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 528
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 282
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-555 198**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-102 873
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-74 764
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-184 165**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-5 201
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 200
Vaktmestertjenester	-41 805
Renhold ved firmaer	-41 970
Andre fremmede tjenester	-544
Andre kontorkostnader	-688
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 176
Velferdskostnader	-3 625

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-100 839**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 515
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 736
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-195
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 932
SUM FINANSINNTEKTER	**18 988**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-221 600
Fjernvarme	290 055
SUM ENERGIAVREGNING	**68 455**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Lille Frogner Alle 5

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lille Frogner Alle 5 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: UEVIQ-OO2YP-C5MF4-WETU4-MQZM5-5WM1E

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 3. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: UEVIQ-OO2YP-C5MF4-WETU4-MQZM5-5WM1E

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-03 15:27:11 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UEVIQ-OO2YP-C5MF4-WETU4-MQZM5-5WM1E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 7774 **Selskapsnavn:** SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Lille Frogner allé 5

Møtedato: 22.05.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Odins gate 11 (Oslo Team Trafikkskole)

Til stede: 11 seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Gry Holter.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Fredrik Vogt foreslått.

   Vedtak: Fredrik Vogt ble valgt som møteleder

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

   Vedtak: Ja, godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Gry Holter foreslått. Som protokollvitne ble Merete Schøyen foreslått.

   Vedtak: Begge de to foreslåtte ble valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Ja, godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Årsrapport, resultatregnskap og balanse ble godkjent

Protokolltilførsel: Styret følger opp rente på driftskonto i OBOS-banken, og vurderer evt. overføring til sparekonto i OBOS-banken eller ekstern bank for gunstigere rente.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Årets resultat ble vedtatt overført til balansen

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000.

   Vedtak: Årsmøtet godkjente et samlet styrehonorar på kr 100 000

---

7. **Behandling av innkomne forslag og saker**

A Forslag til årsmøte fra Svein Schløsser Møller v/ Cecilie Schløsser Møller

Reseksjonering av seksjon 27. Justering av sameiebrøk mellom seksjon 27 og seksjon 13

Saksfremstilling:
På vegne av og etter fullmakt fra min far, Svein Schløsser Møller, foreslår jeg at hans seksjon, nr. 27, reseksjoneres for å endre seksjonsgrensen i tråd med det som fysisk utgjør seksjonens bruksareal i dag.

Bakgrunnen for forslaget er at min far og jeg nylig har blitt klar over at den delen av loftet som siden opprinnelig seksjonering har fungert som bod/oppbevaringsrom og vært eksklusivt tilknyttet seksjon 27, ikke har vært inkludert i seksjonens eiendomsgrense. Dette arealet utgjør 22 kvm (bruksareal), se vedlagte plankart. Seksjonens totale bruksareal er dermed 168 kvm. Telleren i sameiebrøken bør justeres i tråd med utvidelsen av seksjonen. Vi foreslår derfor at telleren til min fars seksjon øker fra 173 til 196, m.a.o. at seksjonen får følgende brøk: 196/2121.

Vi har også blitt kjent med at seksjon 13 har en uforholdsmessig høy sameiebrøk sammenliknet med øvrige seksjoner i sameiet og dermed betaler urimelige høye fellesutgifter i forhold til leilighetens størrelse. Vi foreslår derfor at telleren til seksjon 13 reduseres med 23, tilsvarende økningen i telleren til seksjon 27. Seksjon 13 vil således få følgende brøk; 118/2121 mot nåværende 141/2121.

Dette innebærer at kun brøkene til seksjon 27 og 13 endres. Øvrige seksjonseieres sameiebrøker endres ikke. Eier av seksjon 13 har gitt sin tilslutning til forslaget.

Dette krever innsending av søknad om reseksjonering til Plan- og bygningsetaten. Gebyr for reseksjoneringen, tinglysningsgebyr og eventuell dokumentavgift vil bli dekket av seksjon 27.

Forslag:
Seksjon 27 reseksjoneres slik at tinglyst seksjonering samsvarer med seksjonens reelle størrelse/utforming.
Sameiebrøken for snr 27 endres fra 173/2121 til 196/2121.
Samtidig endres sameiebrøken for snr 13 fra 141/2121 til 118/2121.
Snr 27 dekker alle offentlige gebyrer som følger av saken, som gebyr reseksjonering, tinglysningsgebyr og eventuell dokumentavgift.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget. Forslaget vil innebære en opprydding i forhold til det reelle areal som utgjør snr 27. Videre innebærer det en justering av sameiebrøkene for snr 27 og snr 13 som er mere i samsvar med seksjonene størrelse og slik sameiebrøken gjennomgående fremstår for øvrige boligseksjoner. Styret legger også i sin innstilling vekt på at endringen kun berører snr 27 og snr 13. Ingen andre seksjoner/sameiebrøker påvirkes/endres.

Vedtaket må ha 2/3 flertall på årsmøtet.

Vedtak: Ja, enstemmig vedtatt med forutsetning om protokolltilførsel.

Protokolltilførsel: **Styret skal innhente tilbud og det skal foretas en oppmåling av arealene til de ulike seksjonene i gården.**

B Forslag til årsmøte fra Berit Arnesen

Jeg ønsker følgene sak tatt opp på møtet: Utleie - kortidsutleie/airbnb.

Forslag til vedtak:
Korttidsutleie, som Airbnb, er ikke tillatt i mer enn 60 dager pr år. Dette skrives inn i Sameiets vedtekter.

Ifølge Eierseksjonsloven paragraf 24 kan ikke et sameie helt nekte korttidsutleie, bare begrense det. Se også vedlegg under.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget.

Vedtaket må ha 2/3 flertall på årsmøtet

Vedtak: Ja, vedtatt med 17 stemmer for og 1 stemme mot.

C Forslag til årsmøte fra Charlotte Platou

Vi ønsker følgende saker behandlet på årsmøte:

C1 Utrede rehabilitering av balkonger.

Balkongene trenger rehabilitering av gulv og bytte av asbestholdige plater. Stålramme som holder de asbestholdige platene bør fjernes slik at gulvene kan forsegles mot vanninntrenging. Balkong fronter kan erstattes med stål eller glass plater. Dette utredes i forprosjekt.

Møtet stemmer over og ber styret om å utrede et forprosjekt om rehabilitering av balkonger. Når forslag foreligger vil dette benyttes som grunnlag for innhenting av anbud

Hvis JA: Styret (eller den/de styret gir fullmakt til) utreder og fremlegger for neste sameiermøte alternativt et ekstraordinært.

Hvis NEI - Sak avsluttes.

C2 Utrede oppgradering / utskiftning av adgang-/låssystem i sameiet.

Sameiermøte ber styret om å utrede oppgradering / utskifting av dagens system til nøkkelfritt.

Hvis JA: Styret (eller den/de styret gir fullmakt til) utreder og innhenter anbud og fremlegger for neste sameiermøte.

Hvis NEI - Sak avsluttes.

Det oppfordres til at styret ikke forhånds prosederer saker før de er fremlagt i sameiermøte.
Dersom styret finner det urimelig å bli pålagt tunge arbeidsoppgaver er det styrets oppgave å nedsette arbeidsgrupper som kan fremlegge planer / resultater for styret for så å fremlegge dette til sameiet.
Forslagsstiller stiller seg disponibel for styret/sameiet til å utrede foreslåtte saker.

Styrets innstilling:
Forslagsstiller må gjerne utrede egne innspill. For styrets del er dette ikke noe vi vil prioritere nå. Se ev. styrets innstilling til de samme forslagene i fjor.

Vedtaket må ha vanlig flertall på årsmøtet.

Vedtak C1: Årsmøtet vedtar at Charlotte Platou undersøker dette, og fremlegger for neste sameiermøte (ikke ekstraordinært).

Protokolltilførsel: Dette kan inngå i fremtidig vedlikeholdsplan.

Vedtak C2: Årsmøtet vedtar at Charlotte Platou undersøker dette, og fremlegger for neste sameiermøte.

D Forslag til årsmøte fra Erik Stene v/ arkitekt Birgit Hessner

Søknad om bruksendring iht. PBL av kjellerlokale og fasadeendring.

På vegne av Snekretariatet søkes det om bruksendring av næringsseksjon 15. Lokalene har vært i bruk som næringslokaler helt tilbake til 1986, og har vært seksjonert som egen seksjon.
Sameiet og tidligere eier av lokalet har trodd at seksjonen har vært godkjent som næringslokaler, iom at den har vært seksjonert som det.
Det er i forbindelse med eierskifte i 2024 at det ble oppdaget at lokalene ikke er godkjent etter plan- og bygnings-loven.
Det søkes derfor om bruksendring av lokalene fra kjellerbod til næring/kontor. Lokalene skal brukes som kontorer for Snekretariatet as, et lite entreprenørselskap med 2 ansatte.

Arealet er 56 m2 og består av spiserom/møterom, kontorplasser og kjøkkenkrok, samt bad/toalett med dusjmulighet.
Det skal settes inn større vinduer, slik at det blir rikelig med dagslys inn i lokalene. Det installeres en villavent i himling over gangen.

Snekretariatet legger om alle rørene som gått gjennom lokalet slik at stoppekran kan nås fra fellesarealene i kjeller. Dette er noe man ikke har kunnet før som har vært en stor mangel ved gården.
I tillegg har Snekretariatet tatt på seg å sette i stand parsellen utenfor lokalet og lage plass for 2 søppelkasser felt inn i muren. Dette er på venstre side av inngangsdøren. For å holde muren langs fortauet kontinuerlig og beplantningen i orden, lages det en nisje i muren på venstre side og kun på den siden.
Se vedlagte tegninger.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget. Det oppgraderer inngangspartiet og kommer sameiet til gode på flere måter.

Vedtaket må ha 2/3 flertall på årsmøtet.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner enstemmig at seksjonseier søker om bruks- og fasadeendring. Det forutsettes at seksjonseier får godkjent søknad om bruksendring av kommunen, for egen regning og risiko. Sameiet forutsetter at seksjonen godkjennes som næringslokale for kontor. For annen næringsvirksomhet kreves godkjenning fra sameiet. Sameiets forbehold om godkjent næring forutsettes inntatt i vedtektene.

Protokolltilførsel: Vedtektsendringer for næringsseksjoner forutsettes å vedtas i neste sameiermøte.

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Gry Holter foreslått.

Vedtak: Gry Holter ble valgt til styreleder

B Som styremedlem for 2 år, ble Karen Irgens foreslått.

Vedtak: Karen Irgens ble valgt til styremedlem

C Som varamedlem for 2 år, ble Berit Arnesen foreslått.
Som varamedlem for 2 år, ble Fredrik Vogt foreslått.

Vedtak: Berit Arnesen og Fredrik Vogt ble valgt til varamedlem

---

Møtet ble hevet kl.: 20.20. Protokollen signeres av

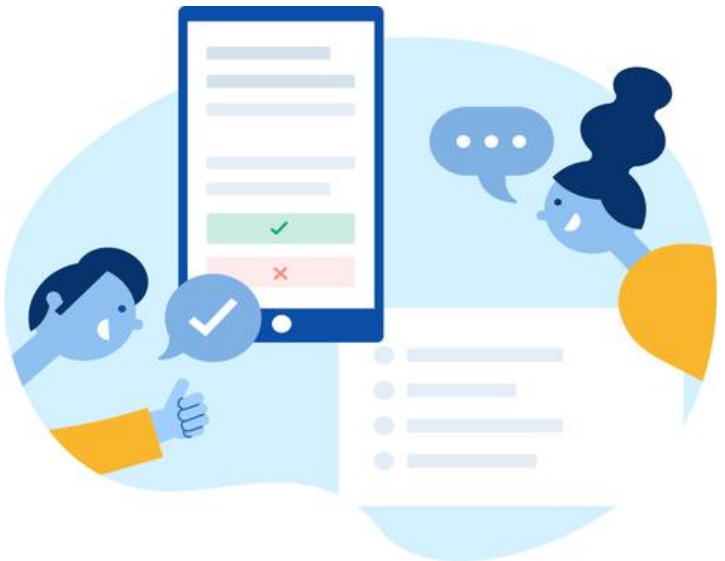
Møteleder
Navn: Fredrik Vogt

Fører av protokollen
Navn: Gry Holter

Protokollvitne 1
Navn: Merete Schøyen

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Gry Holter	Lille Frogner allé 5B	1 år
Styremedlem	Inger Louise Meltzer	Lille Frogner allé 5A	2 år (2023)
Styremedlem	Karen Irgens	Lille Frogner allé 5A	2 år
Varamedlem	Berit Arnesen	Lille Frogner allé 5A	2 år
Varamedlem	Fredrik Vogt	Lille Frogner allé 5A	2 år



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Lille Frogner Alle 5

Digitalt årsmøte avholdes 7. november - 10. november 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Lille Frogner Alle 5

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. november kl. 09:00 og lukker 10. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7774

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

NB: Viktig informasjon som presiseres:

- Alle sameiere må delta i møtet som følge av at vedtektsendringen krever full tilslutning (se sak 4).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Vedtektsendring - Fordelingsnøkkel for felleskostnader

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Lille Frogner Alle 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gry Holter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Inger Louise Meltzer og Johannes H. Stie er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Vedtektsendring - Fordelingsnøkkel for felleskostnader

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Bakgrunn for saken

Det følger av sameiets vedtekter § 10 at hver seksjonseier skal betale andel felleskostnader i forhold til sameiebrøk. Dette fordelingsprinsippet er også i samsvar med eierseksjonslovens hovedregel (eierseksjonslovens § 29).

Det følger av eierseksjonslovens § 29(2) at dersom alle seksjonseiere som berøres sier seg enige kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling. Det følger av samme bestemmelse at dersom særlige grunner taler for det kan enkelte kostnader fordeles etter nytte eller forbruk.

Fordeling etter sameiebrøk har i tråd med vedtektene tidligere vært lagt til grunn for samtlige seksjoner. Unntak har imidlertid vært gjort for tv/internett, som kun er belastet boligseksjonene og med lik andel på hver. Det samme gjelder renhold som har vært fordelt med like deler på boligseksjonene, samt næringsseksjonen i første etasje (snr 1).

I 2013 inngikk styret imidlertid en avtale med eier av snr 2, om at denne kunne betale reduserte felleskostnader. Dette var begrunnet med at seksjonen er en separat seksjon kun benyttet til parkering (og lager), og hvor seksjonens andel av felleskostnadene kunne fremstå som høy i forhold til hvilken nytte seksjonen har av fellestiltak som felleskostnadene medgår til. Basert på dette har denne seksjonen siden 2013 kun betalt ca 40% av andel felleskostnader i forhold til sameiebrøk. Snr 16 i sameiet er også en ren garasje. Samme fordeling har derfor vært lagt til grunn for denne seksjonen

Denne endringen ble imidlertid aldri fremlagt for nødvendig vedtak i årsmøtet og for tilslutning fra øvrige seksjonseiere. Følgelig ble heller ikke denne «særordningen» nedfelt i vedtektene slik ovennevnte lovbestemmelse krever.

Basert på gjeldende vedtekter, og manglende årsmøtevedtak/tilslutning har det vært styrets syn at det ikke har vært inngått noen gyldig avtale om avvikende fordeling for «garasjeseksjonene». Styret har således lagt til grunn at seksjonene er forpliktet til å betale full andel felleskostnader slik vedtektene lyder i dag, og i samsvar med eierseksjonslovens hovedregel. Eier av snr 2 har imidlertid motsatt seg dette og ved sin advokat bestridt sameiets krav. Sameiet har på sin side ved sin advokat lagt til grunn at så lenge vedtektene ikke har noen unntak fra fordeling iht sameiebrøk, og øvrige seksjonseiere ikke har gitt sin tilslutning til annen fordeling, plikter seksjonseier å betale full andel felleskostnader.

Eier av snr 2 har etter dette tilbudt en mellomløsning, som går ut på at garasjeseksjonen betaler felleskostnader iht sameiebrøk med unntak av vann- og avløpsavgift, renovasjonsavgift og elektrisk energi. «Garasjeseksjonen» har i dag egen avfallshåndtering og har ikke innlagt vann. Den tilbudte løsning innebærer i praksis at «garasjeseksjonen» i så fall betaler ca. 70 % av fulle felleskostnader etter sameiebrøk i motsetning til ca 40% i dag.

Styret finner at dette er en mellomløsning som er akseptabel for sameiet, som samtidig fremstår som rimelig i forhold til «garasjeseksjonene». Det innebærer også at man unngår ytterligere tvist om temaet, med den prosessrisiko, kostnader og ressursbruk en slik tvist vil innebære for sameiet. Som nevnt forutsetter dette at årsmøtet vedtar endringen nedfelt i vedtektene, samt at alle seksjonseiere gir sin tilslutning til endringen.

Styret fremmer på denne bakgrunn forslag til årsmøtet om en tilføyelse i vedtektene som regulerer ovennevnte fordeling av felleskostnadene. I tillegg til snr 2 vil dette også som nevnt gjelde snr 16.

Styret ser det som naturlig at dersom endringen får nødvendig tilslutning (samtlige seksjonseiere) gjennomføres endringen med virkning fra 01.01.23.

Siden den etablerte fordelingen av renhold og tv/internett heller ikke fremgår av vedtektene foreslås også dette tilføyd.

Styrets innstilling

Styret er positive til tilføyelsen i vedtektene.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 10 får følgende tilføyelse: "Fellesutgiftene fordeles iht. sameiebrøk på sameierne, og betales ved kvartalsvis a-kontobeløp til sameiet. For snr 2 og 16, som kun i hovedsak benyttes til parkering, holdes tv/internett, renhold, vann- og avløpsavgift, renovasjonsavgift og elektrisk energi utenfor fordelingsgrunnlaget. Renhold fordeles med lik del på hver av boligseksjonene, samt snr 1. Tv/internett fordeles med lik del på boligseksjonene." Endringen vedtas med virkning fra 01.01.23.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.11.23
Selskapsnummer: 7774 **Selskapsnavn:** Sameiet Lille Frogner Alle 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Gry Holter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inger Louise Meltzer og Johannes H. Stie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Vedtektsendring - Fordelingsnøkkel for felleskostnader

Vedtektenes § 10 får følgende tilføyelse: "Fellesutgiftene fordeles iht. sameiebrøk på sameierne, og betales ved kvartalsvis a-kontobeløp til sameiet. For snr 2 og 16, som kun i hovedsak benyttes til parkering, holdes tv/internett, renhold, vann- og avløpsavgift, renovasjonsavgift og elektrisk energi utenfor fordelingsgrunnlaget. Renhold fordeles med lik del på hver av boligseksjonene, samt snr 1. Tv/internett fordeles med lik del på boligseksjonene." Endringen vedtas med virkning fra 01.01.23.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Kopi til:
SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.12.2020
FRODE KIELLAND	202007672 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	LILLE FROGNER ALLÉ 5	Eiendom:	213/247
Tiltakshaver:	SAMEIET LILLE FROGNER ALLE 5	Søker:	PIPE EKSPERTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Lille Frogner allé 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 14 piper, mottatt 26.06.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
[illegible]	[illegible]	

ARKIV:

Tomt nr.: 5 til ~~Trefoldighet~~ Blokk F

Parsell nr.: Sted: Lille Frognerallé

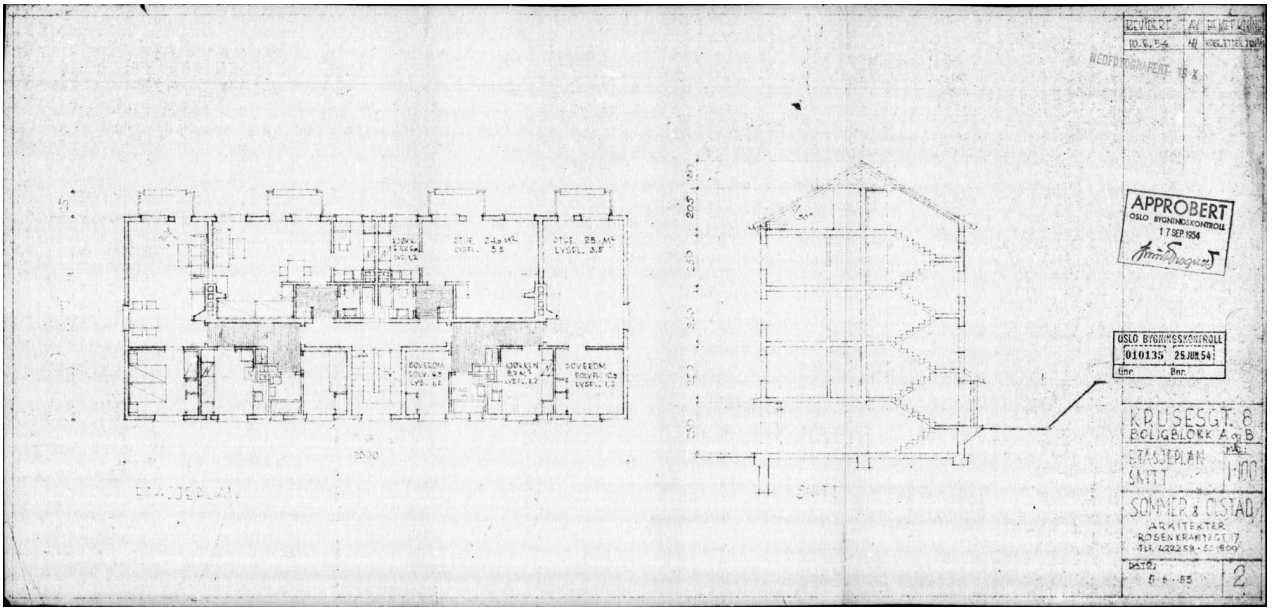
Ferdigattest: 15/10 - 1958

Veiattest: Datum	Lnr.	Bilag	Kloakkattest: 5/5-59 Feierattest: Innhold:	Hageplan iorden: Eksp.	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: Retur:
[illegible]							

1 etg: [illegible] m²
2 etg: [illegible] m²
3 etg: [illegible] m²
etg: m²
Gar.: [illegible] m²
Uthus: m²
L: [illegible] leiligheter

OVERFØRT BL. B.

O. B. 4 000. 1-52. B. A.


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 SEP 1954
OSLO BYGNINGSKONTROLL
010135 25.JUN.54
KRUSESGT. 8
BOLIGBLOKK A OG B
SNITT
1:100
SOMMER & OSTAD
ARKITEKTER
ROSENKRANTZGT. 7
DATO:
5.6.53
2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/309550/105
Uthentet 2025-06-03 10:11

Dgb.nr. 9332 1954
27. okt.

O v e r e n s k o m s t ,

Fru Augusta W. Voss som eier av nr. 3 Lille Frognør Alle, Oslo, på den ene side og Kaare Schlösser Møller som eier av Krusesgt. 8, samt A/S Krusesgate 8 som eier av det fra nr. 8 Krusesgate utskilte nr. 5 Lille Frognør Alle, er blitt enige om å bilegge den byrettssak som er reist av fru Voss fordi det på nr. 5 Lille Frognør Alle er iverksett et bygg som antas i strid med de tinglyste servitutter som hviler på arealet.

Fru Voss vil etter de foreliggende omstendigheter ikke overfor Kaare Schlösser Møller og A/S Krusesgate 8 (som eier av Lille Frognør Alle 5) motsette seg at det på Lille Frognør Alle 5 fullføres to boligblokker overensstemmende med de av bygningsmyndighetene approberte planer, og heller ikke at det på arealet oppføres en garasje, når denne legges i minst 4 meters avstand fra grensen mot Lille Frognør Alle 3 og forøvrig oppføres overensstemmende med den approberte plan. Garasjen skal kun benyttes av person- og varevogner. Garasjen skal ha flatt tak, gis fasademessig utstyr og innrettes således at støy mest mulig unngås. Den må ikke senere påbygges.

.....

Hvis det anordnes tørreplass for vasketøy på taket over garasjen, skal denne legges slik at den blir minst mulig synlig fra gårdsplassen på nr. 3.

K. Schlösser Møller erklærer at servituttene på det opprinnelige nr. 8 Krusesgate opprettholdes fullt ut og vil bli respektert av hem og fremtidige eiere etter en objektiv fortolkning av servituttenes innhold til enhver tid.

Denne overenskomst blir å tinglyse og

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/309550/105
Uthentet 2025-06-03 10:11

anmerke på nr. 5 og nr. 5 Lille Frognør Alle og nr. 8 Krusesgate's folier i grunnbøkene.

.....

O s l o , den 21. ~~oktober~~ 10. 1954.

Som eier av Krusesgate 8:
K. Schlösser Møller (s.)

Som eier av Lille Frognør Alle 3:
Augusta W. Voss (s.)

Som eier av Lille Frognør Alle 5:
A/S Krusesgate 8
K. Schlösser Møller (s.)

Riktig avskrift bekreftes:
Overrettssakfører Arvid O. Rasmussen
Oslo

Vedl.. 33B/9579

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nina Osnes
LILLE FROGNER ALLÉ 5A

Dato: 03.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513398
8567922

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 247

Vi viser til bestilling av 20250602 for LILLE FROGNER ALLÉ 5A.

GNR. 213 BNR. 247

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.07.1954.

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

1466 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

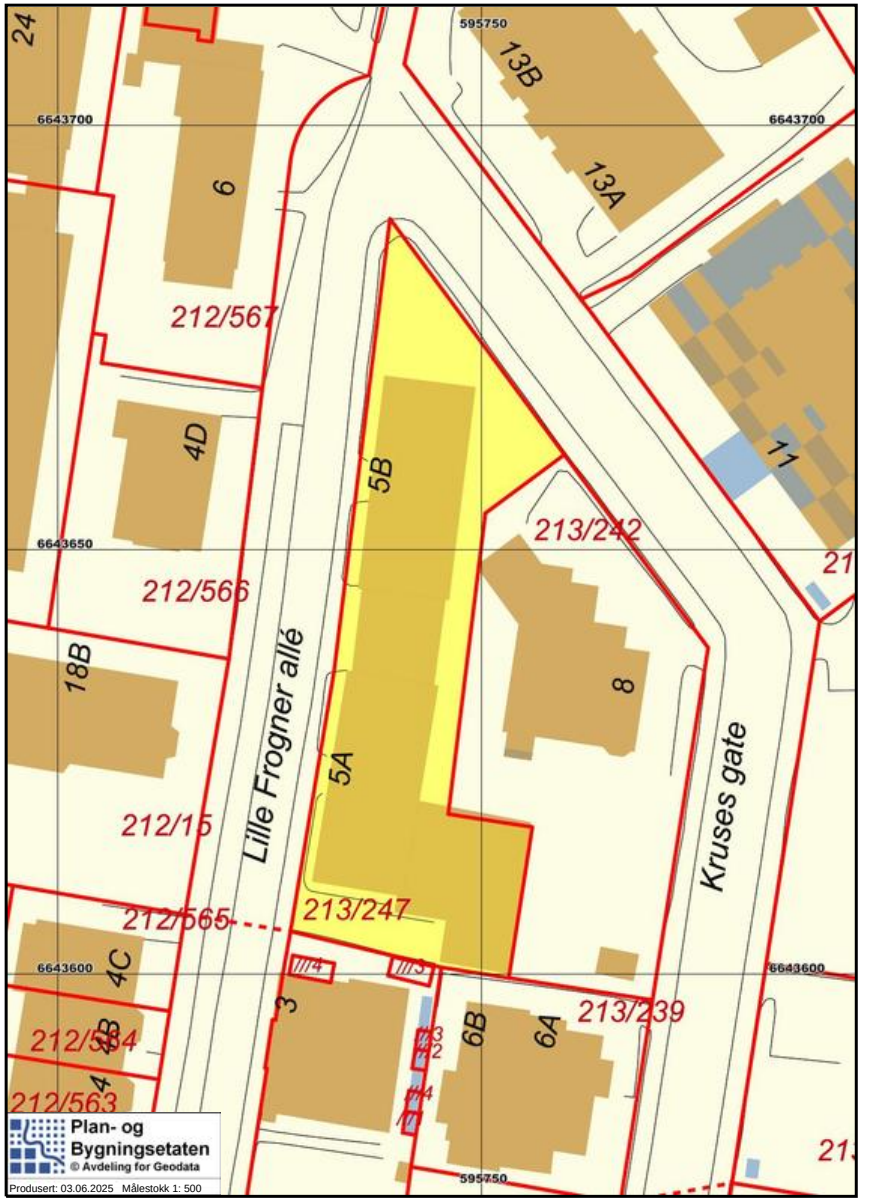
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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-3177

Endret reguleringsplan med reg. best. for Kruses gt./ Lille Frogner som omreguleres til spesialområde/bevaring (boliger) og offentlig trafikkområde (vei).

Vedtaksdato: 30.05.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199006590
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V070905

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).

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Kruses gate/Lille Frogner.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde/bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde vei)
- spesialområde/bevaring (off. trafikkområde fortau)
- spesialområde/bevaring (annet veiareal)
- spesialområde/bevaring (mur)

§ 3. Bruksendring fra bolig tillates bare i den utstrekning det i samråd med byantikvaren dokumenteres at bruksendringen er en nødvendig betingelse for opprettholdelse av verneverdiene. Bruk som kan virke sjenerende eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 4. Eksisterende bygninger, murer, gjerder, lyktestolper, brolegning og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke fjernet med mindre fraværet av verneinteresser bekreftes av byantikvaren.
Ved brann eller av andre årsaker skal eventuell ny bebyggelse planlegges slik at den m.h.t. dimensjonering, artikulering og materialvalg harmonerer med nabobebyggelsen. Dette skal dokumenteres ved fasadeoppriss. Før byggemelding approberes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Ved politisk behandling skal uttalelsen vedlegges.
Byggemelder må redegjøre for tiltak som skal forhindre skade på eksisterende bygninger eller tilstøtende bygningsmiljø.

§ 5. Bygningsmessige endringer skal tilpasses stil, former, materialer, utførelse, farver o.a., eller tilbakeføres til en mer opprinnelig utførelse.
Forandringer av husets vesentlig bærende konstruksjon tillates ikke.
Generelt skal man se til at autentiske elementer beholdes i sin sammenheng.

§ 6. Det tillates oppført ny bebyggelse på Kruses gate 4 og 9 og innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse. Bebyggelsen skal være maksimalt i 4 etasjer inkludert loft. Mønehøyden eksklusiv piper, spir, antenner etc. skal tilpasses den eksisterende byggehøyde og ikke overstige 15 m målt i gatens senterlinje. Flate tak tillates ikke. Terrassert bebyggelse tillates ikke. Det tillates en maks. utnyttelse på TU=62%.

§ 7. For ny bebyggelse skal det anlegges eller på annen måte dokumenteres biloppstillingsplasser etter gjeldende normer. Kruses gt. 4 gis kjøreatkomst til garasjer i underetasje.

§ 8. Havene skal bevare mest mulig av sin opprinnelige stil. Varige endringer skal skje i samråd med byantikvaren og park- og idrettsvesenet. Ved skade eller elde er det ønskelig at busker og trær fornyes. Parkering, nedkjørsler o.l. i forhaver tillates ikke.

§ 9. Ved nybygging eller restaurering som har karakter av hovedombygging skal kravene til støybeskyttelse gitt i Miljøverndepartementets rundskrivT-8/79 tilfredsstilles.

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

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

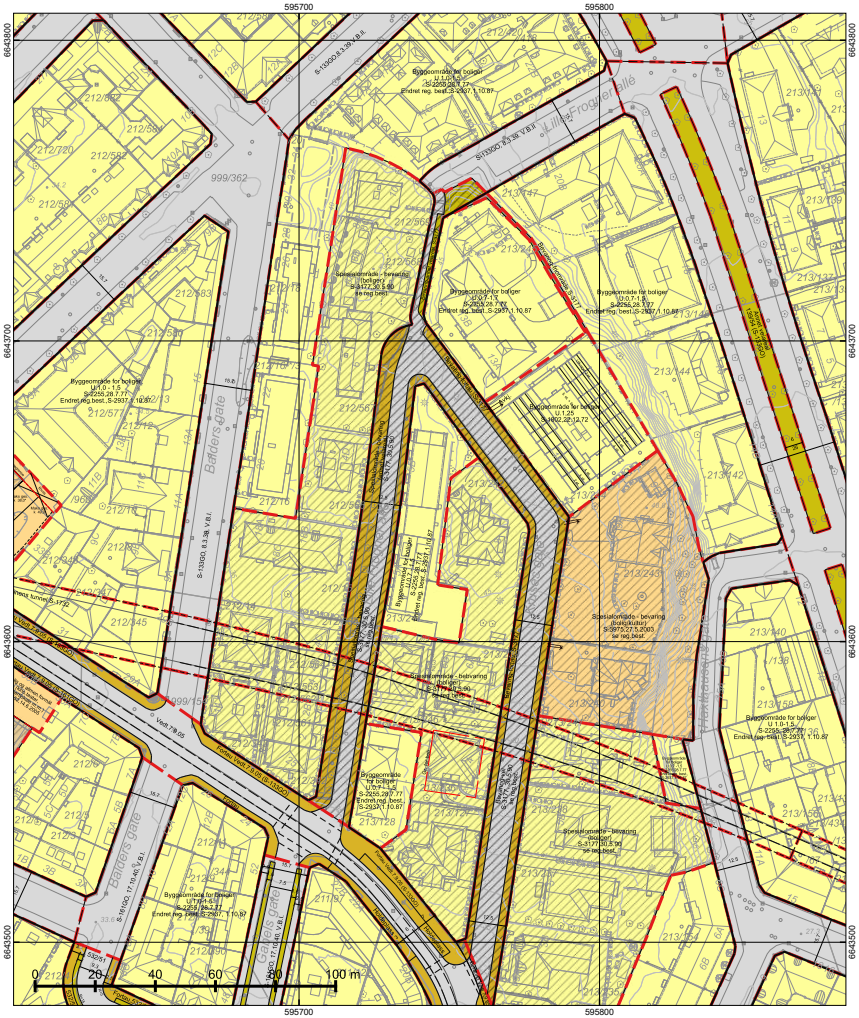
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143995/ 86513398
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: LILLE+FROGNER+ALLÉ+5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/247

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)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

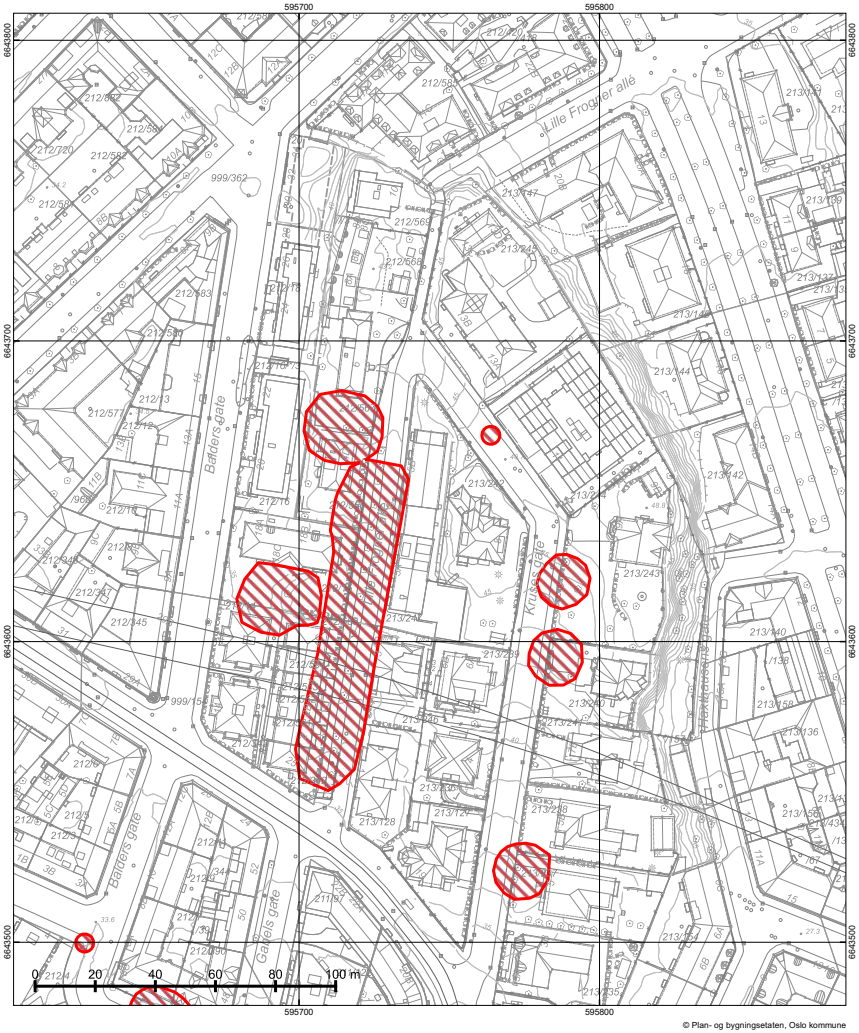
- RbBevaringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

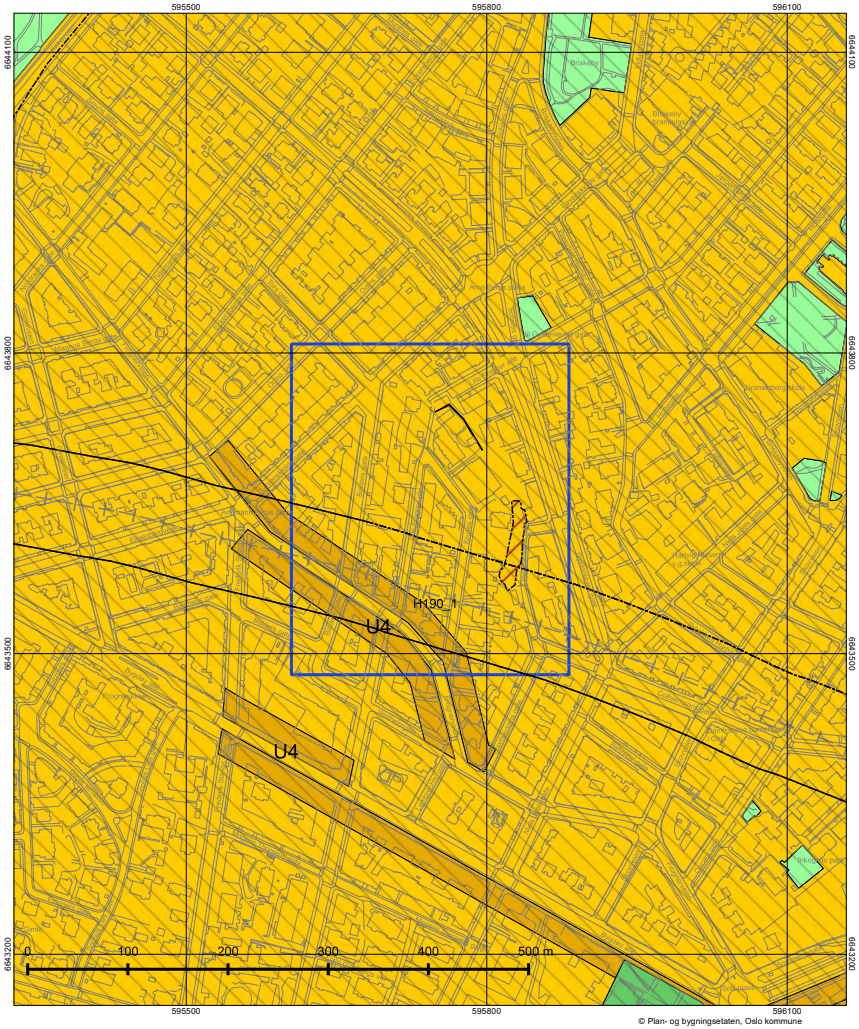
Dato: 03.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143995/ 86513398
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP
Adresse: LILLE+FROGNER+ALLÉ+5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/247

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143995/86513398
Deres ref.: 41464/ NINOS@MSNOP

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



Lille Frogner allé 5A

Nabolaget Briskeby - vurdert av 277 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	7 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 2.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Wang Toppidrett 18 klasser	13 min 1.1 km

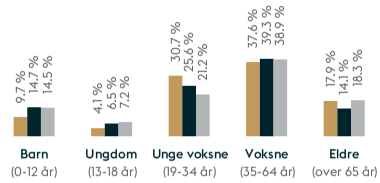
Offentlig transport

Lille Frogner allé Linje 12	1 min 0.1 km
Lille Frogner allé Linje 12N	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	5 min 0.4 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.6 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	8 min
Inkognito terrasse balløkke	9 min
SATS Solli plass	8 min
Fresh Fitness Majorstuen	13 min

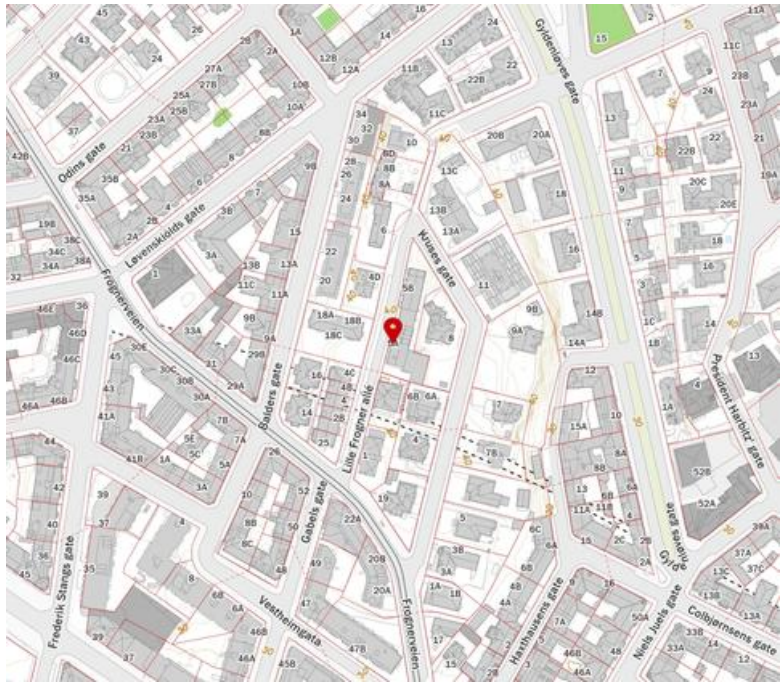
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0306/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lille Frogner allé 5A 0263 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 247, snr 6 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no