NORDVIK

Frognerveien 30D

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Frognerveien 30D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
265	Kontaktinfo
268	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
271	Forbrukerinformasjon om budgivning
272	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og renovert (2021/22) 3-roms selveier i 3. etg. Balkong vendt mot bakgård. God takhøyde. Innholdsrik planløsning!

Prisantydning	**9 250 000,-**
Omkostninger	**237 240,-**
Totalpris	**9 683 652,-**
Fellesgjeld	**196 412,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 647,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1930**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

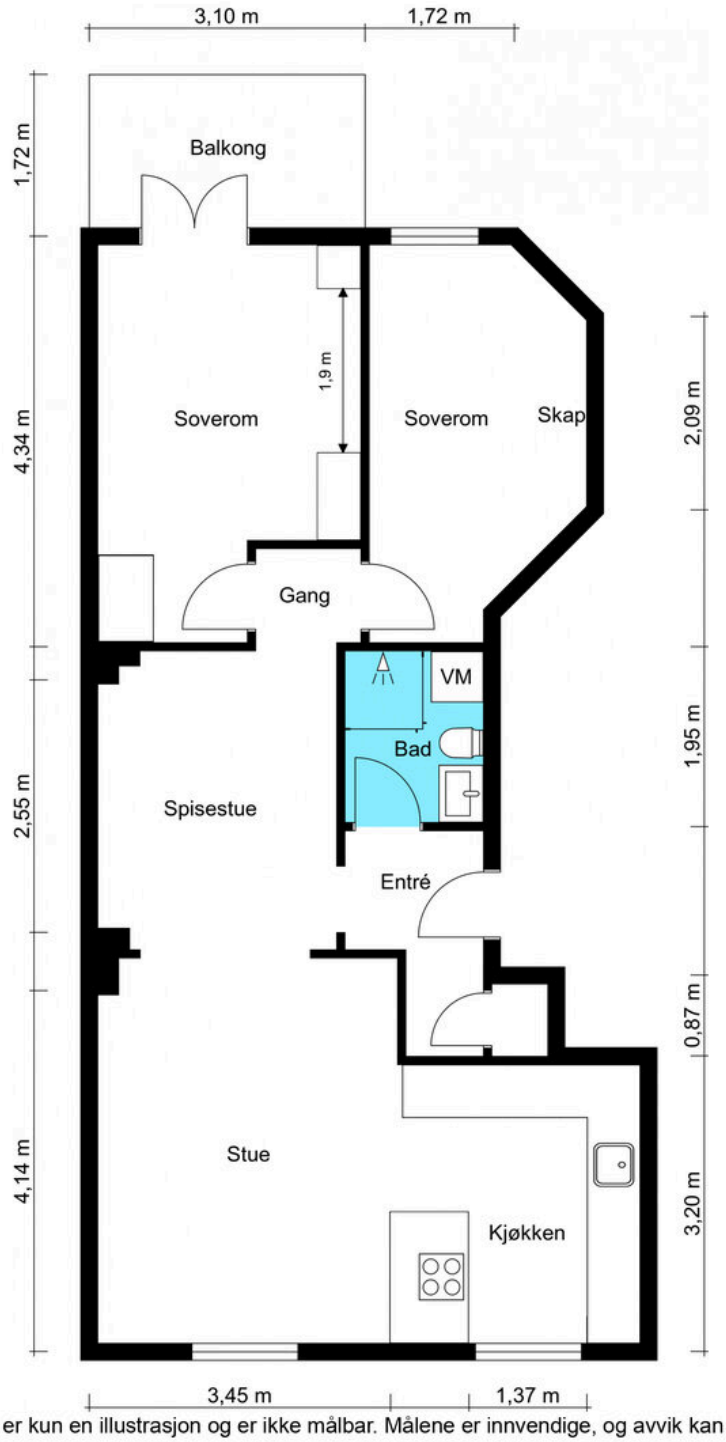
Lekker og renovert (2021/2022) 3-roms selveier med sørvestvendt balkong, beliggende i 3. etasje. Leiligheten byr på en innholdsrik planløsning bestående av to sosiale stuer, eksklusivt kjøkken, delikat baderom og to soverom.

Fantastisk beliggenhet på Frogner for deg som ønsker å bo sentralt med kort vei til alt Oslo har å by på!

Verdt å merke seg:
Nye vinduer i stue blir montert juni 2026!
2 boder og garderoberom i entré
Påkostet kjøkken fra KVIK (2022)
Philips Hue på all belysning i leiligheten
TV/internett og varmtvann inkl. i fellesutg.
Store, plassbygde garderober i begge soverom
Veldrevet sameie med god vedlikeholdshistorikk
Begge soverom, samt balkong vendt mot bakgård
Omfattende renovert/oppgradert i 2021/2022 (se salgsoppgave)

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.






































ESSENTIALS
ESSENTIALS

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0277/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frognerveien 30D, 0263 OSLO
Gnr 212, bnr 346, snr 33 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Nova-Invest AS

Kjøpesum og omkostninger
9 250 000,- (Prisantydning)
196 412,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 446 412,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
236 150,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
237 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
250 240,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 683 652,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 696 652,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1930

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Bad, entré, bod, soverom 1, soverom 2, spisestue, stue/kjøkken
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

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

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Ikke målbare arealer:

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 5,5 m².

Solforhold
Sol på balkong fra ca. 12 til 15:30 midtsommers.

Innhold
3. etasje: Bad, entré, garderobe, spisestue, stue/kjøkken og to soverom.
Leiligheten disponerer én bod i kjeller på 5 m², samt én på loft på 2 m² (5,5 m² gulvareal).

Entré:
Innbydende entré med svært praktisk garderobeskap med plass til yttertøyet. Det er lagt opp strømtilgang i garderoben.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Stein benkeplate med underlimt kum. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys, mikro og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er fra Kvik (2022).

Stue:
Stue med flere innredningsmuligheter og gode lysforhold fra store vindusflater, i tilknytning til åpen kjøkkenløsning - perfekt for sosiale sammenkomster! Det blir montert nye vinduer i stuen sommeren 2026!

Spisestue:
Hjerte i leiligheten er en sosial spisestue med plass til langbord. Rommet fremstår delikat, malt i moderne farger med morderne lyssetting. Perfekt for hyggelige selskaper.

Baderom:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2021, i regi av sameiet.
Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant.
Benkeskap med glatte fronter og overskap med speilfronter. Opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom:
Delikat og romslig hovedsoverom, vendt mot bakgård, med plassbygde garderober. Fra soverommet er det utgang til leilighetens balkong.

Balkong:
Sydvestvendt balkong i stålkonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 5,3 m². Stålkonstruksjon og terrassbord. Rekkverk i metall og plater. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 m.

Gjesterom:
Soverom 2 er også i god størrelse. Vendt mot bakgård. Praktisk, plassbygget garderobe med mye lagringsplass fra gulv til tak.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,72m.

Tekniske installasjoner:
- Automatisk vannstopper i kjøkken.
- Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
- Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
- Fordelerskap til vannrør for badet er lokalisert i bad.
- Stoppekran er lokalisert i fordelerskap og under kjøkkenkum.
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør, og kobberrør i kjøkkenet.

Ventilasjon:
- Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
- Platetopp med integrert ventilator i kjøkken.
- Luftespalte under dør mot våtrom.

EL:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
- Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Et vindu i stuen kan ikke åpnes.

Dører
- Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Ventilasjon - bad
- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Avtrekk - stue/kjøkken
- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Avløpsrør

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Ventilasjon
- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Overflater
- Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Pipe og ildsted
- Pipen er ikke tilknyttet ildsted og er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2023 Malt overflater - Egeninnsats - Malte soverom og gjesterom.
2022 Malt overflater - Håndverkere - Hele leiligheten foruten soverom og gjesterom.
2022 Nytt kjøkken, og endret planløsning - Nytt kjøkken fra Kvik.
2022 Fjernet vegg mellom kjøkken og stue.
2022 Tettet igjen vegg mellom gang og kjøkken.
2022 Plassbygde garderobeskap.
2022 Slipte ned gulvet på balkongen og beiset det på nytt.
2022 Malte rekkverk og platene mellom rekkverket.
2022 Diverse el-arbeid.
2021 Pusset opp bad.
2021 Leiligheten ble ifølge tidligere salgsoppgave totalrenovert i 2021 av forrige eier,
og gjelder blant annet nytt elektrisk anlegg og ny enstavs eikeparkett.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vinduer i stue/kjøkken skal byttes til nye i juni i år.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen

Byggemåte
UTVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Vinduer:
- Vinduer med isolerglass, produsert i 1979.

Dører:
- Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
- To-fløyet balkongdør er produsert i 1979.

Pipe:
- Teglsteinspipeløp i stuen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger IKKE med:
- Taklampe i spisestue.
- Taklampe i stue.
- Taklampe i soverom.
- Vegghengt Google Nest røykvarsler i stue.
- Elektrisk rullgardin på soverom.
- Google Nest Mini på soverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 647,- pr. mnd.

Inkluderer: TV/bredbånd, varmtvann, nedbetaling andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, felles strøm, forretningsførsel m.m.

Herav:
TV og internett - 229,-
Avdrag IN-lån: 286,-
Renter IN-lån: 1 038,-
Strømuttak: 189,-
Felleskostnader: 2 905,-

Fellesgjelden har IN-ordning, som betyr at man kan nedbetale fellesgjelden om ønskelig.

Fellekostnadene reguleres vanligvis 1-2 ganger årlig.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 070 587,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 282 348,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Frognerkompleks Eierseksjoner, orgnr. 971488034

Om sameiet
Sameiet består av 65 seksjoner, hvorav det er 54 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner. Frognerkompleks Eierseksjoner er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971488034, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:
Frognerveien 30 A-E
Frederik Stangs Gate 43
Frederik Stangs Gate 45

Vaktmester og renhold:
Styret inngikk i oktober 2020 avtale med Bygård Vaktmesteren for vaktmestertjeneste og renhold. I avtalen er også snemåking/strøing og hagearbeid.

Fibernett installeres og vil være klart til bruk fra 1.oktober 2025. Styret valgte OBOS Nett (etter konkurranse med flere) hvor sameiet får 1000 Mbps fibernett til 229,- måneden.
Prisen holdes fast og vil ikke inflasjonsjusteres de neste 5 årene. Dette vil gi bedre internett samt en besparelse på minst 200kr i mnd for flere seksjonseiere.
De seksjonseiere som ønsker TV-pakke kan kjøpe dette enten via OBOS Nett eller via andre aktører.
Ved avtaleinngåelse var beste TV-tilbud via Allente, hvor man fikk større TV-pakke enn det vi har i dag, til samme totalpris som dagens avtale.

Hva skjer i gården:
- Styret er i gang med å innhente tilbud på tiltak vi er pålagt å oppgradere, samt legge en plan for når og hvordan det skal gjøres, samt hvordan det skal finansieres.
Som informert om på ekstraordinært årsmøte januar 2025, vil bytte til brannsikre dører kreve en kapitalinnkreving.
Styret ønsker å fremme forslag om vedtektsendring så snart det er mulig, slik at kostnad til bytte av egen inngangsdør faktureres hver seksjon, slik det var frem til 2022.
Et slikt forslag krever 100% flertall, og vil fremmes så snart alle seksjoner har juridisk eier. Frem til det, vil styret prioritere andre brannsikringstiltak. Styret kommer tilbake med mer info, i god tid før en eventuell kapitalinnkreving.

Dør- og vindusprosjektet:
- Dette prosjektet er som orientert om på ekstraordinært årsmøte i januar 2025, delt i to prosjekt, grunnet brannkrav.
Vedtektsendringen i 2022 har gjort det svært vanskelig å fordele kostnadene til et slikt prosjekt rettferdig, og styret vil derfor fremlegge
forslag om at utskiftningsansvar for dør og vinduer tilbakeføres til hver seksjon, slik det var frem til 2022.
Et slikt forslag betyr at hver seksjon selv betaler for vedlikehold og utskiftning av sine vinduer og dører.
Styret vil fortsatt kunne organisere felles utskiftningsprosjekt, og sørge for at utseende og krav er like for alle seksjoner.
Et slikt forslag krever aksept fra alle seksjonseiere, og vil derfor først fremmes så snart vi har en juridisk eier av Frogner Kino.

Under vises forøvrig hvilke prosjekter som er utført de siste årene:
2025: Installert nye varmtvannstanker i sameiet
2020-21: Utskifting av alle vann- og avløpsrør i sameiet
2019: Fjerning av nedgravd oljetank
2016: Oppussing av oppganger og kjøreport. Installasjon av lamper i alle oppganger
2015: Skorsteinsutbedring.
2014: Oppussing av gatedører
2013: Varmekabler på tak (ved arkene)
2012: Gårdsrombelysning og skorsteiner over tak
2010-2014: Oppgradering av brannvarslingsanlegg.2009: Omlegging av alle takflater og full fasadeoppussing på gatesiden.
2008-2012: Takprosjekt
2004: Portåpneranlegg
2003: Balkongrehabilitering
1998: Brannvarslingsanlegg

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 196 412,-pr. 12.05.2026
Avdrag: Kr 286,-
Rentekostnader: Kr 1 038,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 98207893978, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2026: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 291
Saldo per 12.05.2026: 20 248 714
Andel av saldo: 196412
Første termin/forste avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.07.2050)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 061,- pr. 12.05.2026

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameievedtektene krever at alle ombygginger av seksjonene skal forelegges styret, før arbeidene begynner (tegninger og arbeidsbeskrivelse). I tillegg er det søknadsplikt til kommunen på alle ombygginger av bad.

Dyrehold
Dyrehold er bare tillatt så langt det ikke sjenerer naboene, i form av bråk, forurensning, og at dyrene

holdes under kontroll o.l. Husdyr kan ikke luftes på gårdsplass. Se husordensreglene pkt 2 og 20.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 82900428

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 337 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Frognerveien 30D har en svært attraktiv beliggenhet i et av Oslos mest ettertraktede og fasjonable boligområder. Her bor man sentralt i et veletablert nabolag preget av klassiske bygårder, brede gater og en urban atmosfære. Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker kort vei til både byliv, servicetilbud og grønne rekreasjonsområder.

I nærområdet finnes et godt utvalg av dagligvareforretninger, hyggelige kaféer, kaffebarer, restauranter og nisjebutikker. Ærverdige Gimle kino og Vinmonopolet i Elisenbergveien ligger også kun en kort spasertur unna. Fra august åpner det golfsimulator i lokalene til Frogner kino i byggets første etasje.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Frognerparken ligger i gangavstand og tilbyr store grøntarealer, turstier og Frogner stadion med blant annet skøytebane vinterstid. I tillegg finnes tennisanlegg i området, og ved Solli plass ligger SATS treningssenter. For den som trives ved sjøen, er det kort vei ned til Frognerkilen med båtplasser, samt en enkel sykkeltur videre til Bygdøy med populære badeplasser og flotte turområder.

Det er meget gode kollektivforbindelser i nærområdet. Fra Bygdøy allé går buss 30 og 31 mot blant annet Bygdøy, Nydalen og Fornebu, mens trikk 12 og 15 stopper ved Elisenberg. I tillegg finnes flere buss- og trikkeholdeplasser i området med enkel adkomst til sentrum, Majorstuen, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Skøyen. Nationaltheatret stasjon ligger også innen gangavstand, med blant annet tog, T-bane og Flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1923 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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
Eiendommen er regulert til S-2255 - Byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Frederik Stangs gate 43-45 og Frognerveien 30 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 2026/05531 - Byggesak
Mottatt sak: 13.05.2026
Status: Under behandling

Frognerveien 30 B - bruksendring og ombygging av kino til golfsenter
Saksnummer: 2025/23396 - Byggesak
Mottatt sak: 19.12.2025
Status: Under behandling

Frognerveien 30 B - forhåndskonferanse - Bruksendring til innendørs golfsenter i lokalene til Frogner kino
Saksnummer: 2025/07217 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557244
Status: Under behandling

Frognerveien 29A - riving av deler av bygget
Saksnummer: 2026/03142 - Byggesak
Mottatt sak: 18.03.2026
Status: Under behandling

Frognerveien 31 - innglassing av takterrasse
Saksnummer: 2026/02775 - Byggesak
Mottatt sak: 11.03.2026
Status: Under behandling

Frognerveien 33 - ulovlig bruksendring til treningssenter
Saksnummer: 2025/06331 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202453150
Status: Under behandling

Balders gate 3 B - oppføring av balkong
Saksnummer: 2026/04277 - Byggesak
Mottatt sak: 16.04.2026
Status: Under behandling

Elisenbergveien 37 B - ombygging, bruksendring til bolig og etablering av 19 leiligheter
Saksnummer: 2025/07931 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202463175
Status: Under behandling

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

301/212/346/33:
08.09.1927 - Dokumentnr: 921014 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:346
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1930 - Dokumentnr: 902349 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:346
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1986 - Dokumentnr: 10581 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV SEKSJONENS LÅNETAKST
TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2026 - Dokumentnr: 520627 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.02.1986 - Dokumentnr: 10581 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 11/1152
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 65 SEKSJONER
SEKSJONENE AV BNR 346 HAR ANDEL AV SNR 21

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

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

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 118 580,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke meb boligsalgshefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-

Samlet skal selger betale kr. 199 487,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Magnus Jørstad , Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98020680

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Frognerveien 30D

Nabolaget Frogner - vurdert av 414 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	5 min 🚗 2.6 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	8 min 🚶 0.7 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	12 min 🚶 1 km

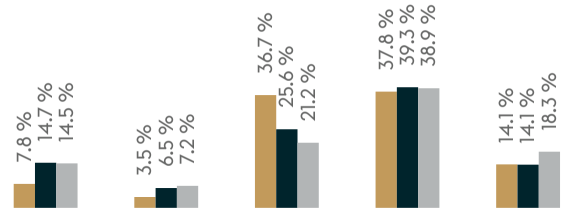
Offentlig transport

Elisenberg	Linje 12N	2 min 🚶 0.1 km
Elisenberg	Linje 12	2 min 🚶 0.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min 🚶 1.7 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 🚶 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 4.6 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho...	48 barn	6 min 🚶 0.5 km
Schafteløkken Menighets barneh...	25 barn	8 min 🚶 0.6 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	70 barn	8 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Inkognito terrasse balløkke	9 min
Uranienborg skole	11 min
SATS Solli plass	9 min
Artesia Trening	16 min

«Frogner er et deilig sted å bo. Her har man alt rett rundt hjørnet, restauranter, butikker, parker, sjø etc.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Frognerveien 30 D, 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 346, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 14.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1639 **Referansenummer:** RI3531

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

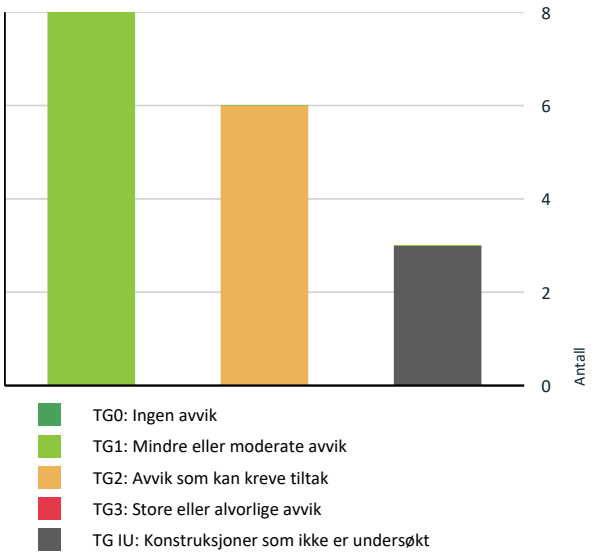
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1930

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1979.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Et vindu i stuen kan ikke åpnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
To-fløyet balkongdør er produsert i 1979.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong i stålkonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 5,3 m².
Stålkonstruksjon og terrassbord.
Rekkverk i metall og plater.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 m.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Tilstandsrapport

Himlingshøyde i stue er målt til 2,72 meter.
Himlingshøyde i bad er målt til 2,51 meter.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Type: Teglsteinspipeløp i stuen.

Pipen er ikke tilknyttet ildsted og er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2021, i regi av sameiet.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Stein benkeplate med underlimt kum.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys, mikro og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge tidligere eier fra 2022.

Tilstandsrapport

Produsent: Kvik.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert ventilator i kjøkken.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør, og kobberrør i kjøkkenet.
Fordelerskap til vannrør for badet er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap og under kjøkkenkum.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kar gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

6. 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

Tilstandsrapport

Anlegget er oppgradert i nyere tid av de to forrige eierene.

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
- Lagt om antennekontakt, 2stk stikkontakter i stue, 1stk stikkontakt i bod (2022).
- Demontering strøm kjøkken. Opplegg strøm kjøkken. Byttet 13 stk downlights. Montert 4stk lamper. Utestikk på balkong (2022).
- Rehabilitering av kjøkken. Opplegg til lys i skap på hovedsoverom (2022).

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

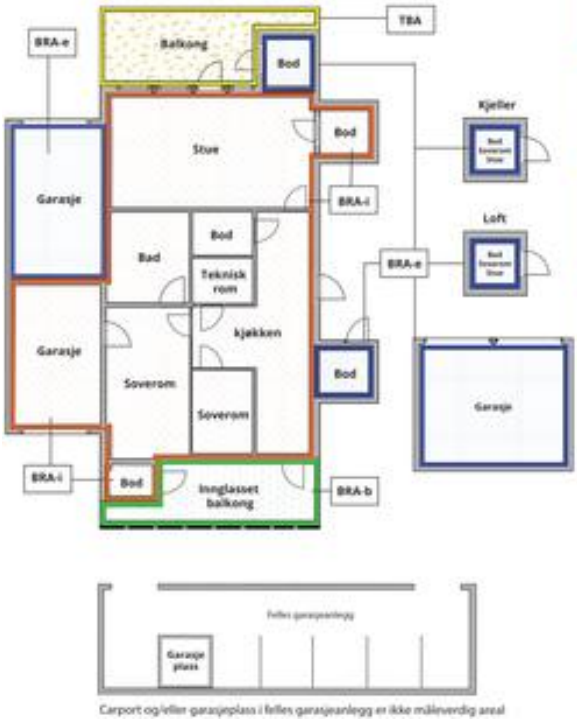
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		5		5			5
3. Etasje	70			70	5		70
Loft		2		2		4	6
SUM	**70**	**7**			**5**	**4**	**81**
SUM BRA	**77**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
3. Etasje	Bad, entré, bod, soverom 1, soverom 2, spisestue, stue/kjøkken		
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 5,5 m².

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023
- Egeninnsats. Malte soverom og gjesterom.

2022
- Malt overflater - Håndverkere. Hele leiligheten foruten soverom og gjesterom.

2022 - Nytt kjøkken, og endret planløsning.
- Nytt kjøkken fra kvik.
- Fjernet vegg mellom kjøkken og stue.
- Tettet igjen vegg mellom gang og kjøkken.

2022
- Plassbygde garderobeskap. Håndverker.

2022
- Slipte ned gulvet på balkongen og beiset det på nytt.
- Malte rekkverk og platene mellom rekkverket.
Egeninnsats.

2022
- Diverse el-arbeid. Håndverker.

2021
- Pusset opp bad. Håndverker.

2021 Leiligheten ble ifølge tidligere salgsoppgave totalrenovert i 2021 av forrige eier, og gjelder blant annet:
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nytt gulv - Enstavs eikeparkett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	346		33	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frognerveien 30 D

Hjemmelshaver
Nova-Invest AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ole Kristoffer Torsvik	9578-5993-4-2301065	2026-05-21 15:03:48

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0277/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frognerveien 30D, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Nova-Invest AS v/ Ole Kristoffer Torsvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2025

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: 82900428
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad renovert 2021 i regi av sameiet. Sameiet skal ha dokumentasjon

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad renovert 2021 i regi av sameiet. Sameiet skal ha dokumentasjon

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad renovert 2021 i regi av sameiet. Sameiet skal ha dokumentasjon

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke hvorvidt dette er gjort før min eiertid, eller under min eiertid

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke hvorvidt dette er gjort før min eiertid, eller under min eiertid

---

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: Arbeid utført av El Kraft Elektro AS i regi av tidligere eier i 2021: Hele elektriske anlegget ble fornyet i 2021 Arbeid utført av Elektroinnivasjon AS i april 2022, mai, 2022, og august 2022. Kjøkken og belysning (2022-05-31): Demontering av strøm på kjøkken Nytt opplegg for strøm på kjøkken Bytte av 13 downlights Montering av 4 lamper Etablert utendørs stikkontakt på balkong Stue og bod (2022-04-28): Omlegging av antennekontakt Installert 2 stikkontakter i stue Installert 1 stikkontakt i bod Kjøkken og soverom (2022-08-19): Elektrisk arbeid ifm. rehabilitering av kjøkken Opplegg til lys i skap på hovedsoverom

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste at alt el. anlegg ble skiftet med nye automatsikringer, ledninger, stikk og kontakter i 2021. Vet ikke hvorvidt det har blitt utført kontroll.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad renovert 2021 i regi av sameiet. Sameiet skal ha dokumentasjon

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue fjernet, samt inngang fra gang til kjøkken tettet igjen. Gjort i 2022.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ingen feil eller utettheter, men vinduer i stue/kjøkken skal byttes til nye i juni i år.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2025 - da jeg kjøpte boligen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0277/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ole Kristoffer Torsvik	**2026-05-21**

Identifikasjon

Ole Kristoffer Torsvik

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



Adresse	
Frognerveien 30D, 0263 OSLO	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298305**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80499329**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **346**
Seksjonsnummer **33**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **195,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **195,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 701 kWh**



Frognerveien 30D, 0263 OSLO

Detaljering

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



Frognerveien 30D, 0263 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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.

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: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5569
FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Velkommen til årsmøte i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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 10. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5569

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning
5. Bytte av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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

Arne Lodden Vikse er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Thea Stensaker og Gunnar Harris-Christensen 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

Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS hadde glemt å sende årsregnskapet til revisjon før ordinært årsmøte 2025 08.april. Årsregnskapet 2024 ble fremlagt uten revisjonsberetning.

Iht. vedtektene i sameiet punkt 9-4 (2) skal årsmøte behandle årsregnskapet med revisjonsberetning.

Årsregnskapet 2024 ble enstemmig godkjent på årsmøte i 2025. Revisjonsberetningen inneholder ingen merknader til årsregnskapet 2024.

Forslag til vedtak
Årsregnskap med revisjonsberetning tas til etterretning.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - Frognerkompleks Eierseksjoner_0001 (1) 28.02.pdf
2. 5569 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5
Bytte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet ulike tilbud på revisjon av årsregnskapet for sameiet. Revisor sin oppgave er å kontrollere at årsregnskapet er i henhold til gjeldene lover og regler. Revisor kontrollerer således arbeidet regnskapsfører utfører.

I 2024 betalte sameiet kr. 10 600,- for revisjon av årsregnskap.

SLM revisjon tilbyr revisjon av årsregnskap til kr. 6 500,-.

Styret vurderer at seksjonseiere i liten grad merker et skifte av revisor, utover at kostnadene i sameiet reduseres.

Forslag til vedtak
Sameiet bytter revisor til SLM revisjon.

Vedlegg

3. SLM Revisjon - Tilbud til FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER- forretningsførerkontrakt hos OBF 2025 (1).pdf

---

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
ORG.NR. 971 488 034, KUNDENR. 5569

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5,824,240	4,315,429	5,836,000	4,608,000
Andre inntekter	3	503,434	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6,327,674**	**4,315,429**	**5,836,000**	**4,608,000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40,890	-29,610	-44,000	-30,000
Styrehonorar	5	-290,000	-210,000	-310,000	-210,000
Revisjonshonorar	6	-10,612	-9,622	-8,000	-8,000
Forretningsførerhonorar		-115,025	-109,388	-116,000	-122,000
Konsulenthonorar	7	-67,723	-379,521	-150,000	-110,000
Drift og vedlikehold	8	-607,394	-906,579	-685,000	-750,000
Forsikringer		-462,220	-576,370	-634,000	-418,489
Kommunale avgifter	9	-662,624	-832,527	-956,000	-554,000
Energi/fyring	10	-221,984	-473,592	-300,000	-300,000
TV-anlegg/bredbånd		-280,772	-267,978	-283,000	-253,350
Andre driftskostnader	11	-250,262	-213,757	-262,500	-271,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3,009,507**	**-4,008,944**	**-3,748,500**	**-3,026,839**
DRIFTSRESULTAT		**3,318,167**	**306,485**	**2,087,500**	**1,581,161**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	155,459	117,995	0	98,036
Finanskostnader	13	-1,468,562	-1,281,710	-1,439,000	-1,469,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1,313,103**	**-1,163,715**	**-1,439,000**	**-1,370,964**
ÅRSRESULTAT		**2,005,064**	**-857,230**	**648,500**	**210,197**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-857,230		
Reduksjon udekket tap		2,005,064	0		

Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER
ORG.NR. 971 488 034, KUNDENR. 5569

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		964,789	236,867
Forskuddsbetalte kostnader		82,504	76,841
Andre kortsiktige fordringer	14	7,991	0
Driftskonto OBOS-banken		1,461,431	918,870
Sparekonto OBOS-banken		2,173,302	2,097,494
SUM OMLØPSMIDLER		**4,690,017**	**3,330,072**
SUM EIENDELER		**4,690,017**	**3,330,072**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15, 16	-16,470,381	-18,475,445
SUM EGENKAPITAL		**-16,470,381**	**-18,475,445**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21,003,446	21,296,080
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21,003,446**	**21,296,080**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86,191	114,002
Leverandørgjeld		62,786	246,991
Påløpte renter		7,976	127,077
Påløpte avdrag		0	21,368
SUM KORTSIKTIG GJELD		**156,953**	**509,438**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4,690,017**	**3,330,072**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Arne Lodden Vikse	Gunnar Harris-Christensen	Thea Stensaker
Tina Merete Skar Lysgård	Tore Jacobsen	Henrik Rongved

Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2,168,622
Forretningslokale	1,410,405
Lånekostnad I (Adm-avtale)	879,342
Kapitalkostnader	873,420
TV/bredbånd	277,830
Strøm varmtvann	189,960
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	16,311
Bryggehus/boder	5,950
Leie toalett	2,400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5,824,240**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tapsføring kunder	-89,591
Bærebjelke vvs prosjekt	293,387
Kreditnota vann- og avløpsgebyr 2023, Oslo kommune	299,637
SUM ANDRE INNTEKTER	**503,434**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40,890
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40,890**

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 290 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 612.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4,613
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35,753
Obos prosjekt	-8,658
Brannforebyggende	-17,500
Plan- og bygningsetaten	-1,200
SUM KONSULENTHONORAR	**-67,723**

NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Hovedentreprenør II, VD Montasje AS	-125,608
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-125,608**
Drift/vedlikehold bygninger	-349,541
Drift/vedlikehold VVS	-21,250
Drift/vedlikehold elektro	-38,604
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22,750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3,458
Drift/vedlikehold brannsikring	-45,836
Kostnader dugnader	-348
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-607,394**

NOTE: 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-237,559
Feieavgift	-11,424
Renovasjonsavgift	-413,640
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-662,624**

NOTE: 10	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-221,984
SUM ENERGI / FYRING	**-221,984**

NOTE: 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-7,000
Container	-13,213
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12,164
Håndverktøy	-617
Lyspærer og sikringer	-446
Vaktmestertjenester	-14,610
Renhold ved firmaer	-183,047
Andre fremmede tjenester	-1,542
Trykksaker	-979
Andre kostnader tillitsvalgte	-8,000
Andre kontorkostnader	-1,908
Porto	-600
Kontingenter	-3,100
Bank- og kortgebyr	-3,039
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-250,262**

NOTE: 12	
FINANSINNTEKTER	
Renter bank	81,932
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2,660
Kundeutbytte fra Gjensidige	63,899

Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

Andre renteinntekter	6,968
SUM FINANSINNTEKTER	**155,459**

Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i pantegjeldsrenter	-727,339
Renter og gebyr på adm.lån	-741,191
Renter på leverandørgjeld	-32
SUM FINANSKOSTNADER	**-1,468,562**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lån Adminstrasjonsavtale	7,991
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7,991**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	**-16,470,381**
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-16,470,381**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 17
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-17,396,260
Økning 2022	-4,967,234
Nedbetalt tidligere	1,067,414
Nedbetalt i år	138,152
Nedbetalt tidlig.adm lån	0
Nedbetalt adm.lån i år	154,462

Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

	-21,003,446
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-21,003,446**

Transaksjon 09222115557540404684 Signert ALV, GH, TS, TMSL, TJ, HR

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540404684

Dokument

Årsregnskap 2024 - Frognerkompleks Eierseksjoner_0001 (1) 28.02
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2025-02-28 13:49:44 CET (+0100) av Knut Thorseth (KT)
Ferdigstilt den 2025-03-12 20:59:41 CET (+0100)

Initiativtaker

Knut Thorseth (KT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
knut.thorseth@obos.no
+4795777570

Underskriverne

Arne Lodden Vikse (ALV)
arnevikse@gmail.com
+4795941167
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Arne Lodden Vikse"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-12-28 14:54:47 CET (+0100)
Signert 2025-03-03 16:52:40 CET (+0100)

Gunnar Harris-Christensen (GH)
cgunnar@online.no
+4797045462
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Gunnar Harris-Christensen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-02-17 12:18:24 CET (+0100)
Signert 2025-03-12 08:01:33 CET (+0100)

Thea Stensaker (TS)
tstensaker@msn.com
+4791163173
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Thea Stensaker"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-11-06 08:44:08 CET (+0100)
Signert 2025-03-01 08:46:28 CET (+0100)

Tine Merete Skar Lysgård (TMSL)
tina@tinalysgard.no
+4741037667
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Tina Merete Skar Lysgård"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-02-10 08:02:39 CET (+0100)
Signert 2025-03-11 18:58:32 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540404684

Tore Jacobsen (TJ) *toreblikk@gmail.com* +4797707599 BankID *Navnet norsk BankID oppga var "Tore Jacobsen"* *BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"* *2024-12-27 12:58:14 CET (+0100)* *Signert 2025-03-12 20:59:41 CET (+0100)*	Henrik Rognved (HR) *h_rongved@hotmail.com* +4746445836 BankID *Navnet norsk BankID oppga var "Henrik Rongved"* *BankID utstedt av "DNB Bank ASA"* *2023-05-30 10:13:12 CEST (+0200)* *Signert 2025-03-05 20:44:35 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AKNB8-60OKN-6AV4X-HXX13-KSLEC-A1JYU

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-12 09:22:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AKNB8-60OKN-6AV4X-HXX13-KSLEC-A1JYU

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.



Tilbud på revisjon

Vedlegg 3
www.slm-revisjon.no

1 SLM Revisjon - Tilbud til FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER- forretningsførerkontrakt hos OBF 2025 (1).pdf

SLM Revisjon AS

Tilbud på revisjonshonorar til

FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Ut fra mottatt informasjon, ønsker vi å tilby følgende honorar når boligselskapet har inngått forretningsførerkontrakt med OBF Regnskapsbyrå AS

Kr 6 500 inkl. mva.

www.slm-revisjon.no

SLM Revisjon AS

- SLM Revisjon AS, et revisjons- og rådgivningsselskap med eget kontor i Lillestrøm sentrum
  - ➔ Alltid kunden i fokus
- 31 ansatte, herav
  - 5 oppdragsansvarlige inkl. daglig leder
  - 26 revisormedarbeidere
- Revisjonsteam med lang erfaring med revisjon av borettslag og sameie
  - Stabil arbeidskraft som er oppdatert på aktuelle lover og regler
- Oppdragsansvarlig for alle lag vil være statsautorisert revisor Anne Grethe Wirum

SLM Revisjon AS

SLM Revisjon AS er:

- Forretningsførers og boligselskapenes diskusjons- og samarbeidspartner
- Tilgjengelig og engasjert
- Punktlig og effektiv

Vi ønsker også:

- å bidra til forbedret kvalitet på og forståelse av økonomisk informasjon
- å forbedre og effektivisere rutiner knyttet til den økonomiske interne kontroll og regnskapsprosessen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.25
Selskapsnummer: 5569 **Selskapsnavn:** FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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

Arne Lodden Vikse er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thea Stensaker og Gunnar Harris-Christensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

Årsregnskap med revisjonsberetning tas til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Bytte av revisor

Sameiet bytter revisor til SLM revisjon.

☐ For

☐ Mot

**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

2025



Protokoll ekstraordinært årsmøte Frognerkompleks eierseksjoner 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), signert 13.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Harris-Christensen, Gunnar (28.02.1992), signert 13.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Stensaker, Thea (12.06.1993), signert 13.06.2025 med Signicat Sign BANKID



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



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



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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Organisasjonsnummer: 971488034
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 09:00 til 13. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Arne Lodden Vikse er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Thea Stensaker og Gunnar Harris-Christensen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 13.06.2025
- Harris-Christensen, Gunnar (28.02.1992), 13.06.2025
- Stensaker, Thea (12.06.1993), 13.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

4. Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

OBOS hadde glemt å sende årsregnskapet til revisjon før ordinært årsmøte 2025 08.april. Årsregnskapet 2024 ble fremlagt uten revisjonsberetning.

Iht. vedtektene i sameiet punkt 9-4 (2) skal årsmøte behandle årsregnskapet med revisjonsberetning.

Årsregnskapet 2024 ble enstemmig godkjent på årsmøte i 2025. Revisjonsberetningen inneholder ingen merknader til årsregnskapet 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap med revisjonsberetning tas til etterretning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Bytte av revisor

Styret har innhentet ulike tilbud på revisjon av årsregnskapet for sameiet. Revisor sin oppgave er å kontrollere at årsregnskapet er i henhold til gjeldene lover og regler. Revisor kontrollerer således arbeidet regnskapsfører utfører.

I 2024 betalte sameiet kr. 10 600,- for revisjon av årsregnskap.

SLM revisjon tilbyr revisjon av årsregnskap til kr. 6 500,-.

Styret vurderer at seksjonseiere i liten grad merker et skifte av revisor, utover at kostnadene i sameiet reduseres.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet bytter revisor til SLM revisjon.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 13.06.2025
- Harris-Christensen, Gunnar (28.02.1992), 13.06.2025
- Stensaker, Thea (12.06.1993), 13.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Frognerkompleks Eierseksjoner

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 20.04.2026, kl 18:00

Sted: Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts Plass 2, 0267 Oslo

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til frognerkompleks@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Frognerkompleks Eierseksjoner mandag 20.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Frognerkompleks Eierseksjoner

Mandag 20.04.2026, kl 18:00
Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts Plass 2, 0267 Oslo

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Frognerkompleks Eierseksjoner

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000,-, jf. budsjett for 2026.

Styret avgjør selv fordelingen internt.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 210 000, jf. budsjett 2026.

Styret avgjør selv fordelingen internt.

4. Orientering

Styret kommer med en skriftlig orientering om en -1- sak til årsmøte.

4.1 Orientering fra styret om utskifting av porttelefonanlegget i sameiet

Styret har de to siste årene ikke sameiets midler på vedlikehold eller feilsøking av porttelefonanlegget da levetiden på anlegget har passert.

Det er stadig flere seksjonseiere som har meldt om feil på porttelefonanlegget.

Feilene er ofte knyttet til:

- Man får ikke åpnet inngangsdøren via betjeningspanelet i egen seksjon,
- Man hører ikke hvem som faktisk står på gateplan, og følgelig hvem man

slipper inn i oppgangen,
- Man får ikke noe kontakt mellom betjeningspanelet på gateplan og i seksjon.

Montører som har vært innom sameiet har kartlagt at kobberledningene fra betjeningspanelet på gateplan til hver seksjon er i dårlig forfatning, og at man fremover må forvente at flere seksjoner vil oppleve utfordringer med porttelefonanlegget.

For å oppnå en bedre sikkerhet og kontroll på hvem som faktisk slippes inn i oppgangene, har styret besluttet at det i 2026 blir utskifting av porttelefonanlegg.

Etter tilbudsinnhenting og vurdering av ulike leverandører har styret besluttet at Defigo blir ny leverandør.

Dette muliggjør at seksjonseiere kan fjernåpne inngangsdøren på gateplan via APP, og at man via video kan se hvem man faktisk slipper inn.

Styret er av den oppfatning at sameiet med leiligheter i den prisklassen som er, faktisk er tjent med et fungerende porttelefonanlegg for både å fremstå som attraktive og moderne.

Utskiftingen av porttelefonanlegget finansieres gjennom innkrevde felleskostnader for 2026, og innenfor vedlikeholdsbudsjettet styret har vedtatt for 2026.

Forslag til vedtak: Årsmøte tar orienteringen til etterretning.

5. Innkommende forslag fra beboere

Styret har mottatt fire - 4- forslag til beboere som ønsker at de behandles på årsmøte. Hver sak behandles separat.

5.1 Beboerforslag - Forslag om å selge deler av loft

Styret har mottatt følgende sak fra seksjonseier Gunnar Eckbo som ønskes behandlet på årsmøte:

Nå er vindusprosjektet i gang og med kostnader for enkelte på nesten kr 200 000.

Sener i år kommer pålegg om nye inngangsdører til hver leilighet med digital nøkkel lik døren inn fra gaten. Pris ca kr 80.000 profilerte som de gamle og etter brannkrav.

Som alle vet er Kinoen nå solgt (merkelig ingen aktivitet, betaler de husleie ca 1 mill kr?).

Enkelt regnet har Frognerkompleks ca 2 mill kr utestående husleie, ca 40% av vår totale husleie på 5 mill kr. For å få inn disse pengene må vi andre sameiere betale. Dette kan bety ca 40% husleieøkning for hver enkelt.

Løfteplattform (ca kr 650.000) i enkelte oppganger er også mange interessert i som vil gi en deltagelse på ca kr 90.000.

For å unngå at husleien økes dramatisk er forslaget at deler av loftet selges som kan gi ca kr 5 mill. Nærmeste kjøpere er de i 5 etasje.

Med vennlig hilsen Gunnar Eckbo,

Oppgang C

+47 92024576

Forslag til vedtak: JA, jeg foreslår at deler av loftet selges og kjøper bærer alle kostnader

Flertallskrav:

2/3 flertall, jf. eierseksjonsloven §49.

Styrets innstilling: Salg av loft har vært oppe på årsmøte med jevne mellomrom siden 2000' tallet og blitt avslått eller utsatt hver gang. Hvis man ønsker å selge loftet, er det svært viktig at man gjør grundige undersøkelser innen et eventuelt salg, for å belyse alle konsekvensene ved et eventuelt salg.

Ved større beslutninger, slik som et eventuelt loftssalg, er det svært viktig at beslutningen er basert på korrekt, verifiserbar og faglig understøttet informasjon. Det fremlagte forslaget inneholder flere ubekreftede påstander, og tidvis direkte feil, og mangler informasjon om potensielle risikoer og konsekvenser

ved et loftssalg. Seksjonseiere vil bl.a. miste bodplass og sameiet kan få store kostnader og krav til utbedringer til dagens standard.

Det er usikkert om en eventuell gevinst ved loftssalg vil være større enn kostnadene det kan påføre sameiet ved bl.a. krav til brannsikring, vann og avløp, heis osv. Det er dermed ikke sikkert at gården vil få en gevinst ved et loftssalg, og det kan tvert om føre til økte kostnader og en mulig økning av felleskostnadene.

Forslaget antyder også en potensiell husleieøkning pga. manglende betaling fra tidligere eier av Frogner Kino. Dette er feil. Styret har tidligere hensyntatt manglende betaling fra tidligere eier av Frogner Kino i fjorårets budsjett. Felleskostnadene er i 2026 planlagt å holdes uendret.

Gitt mangelen på nødvendig dokumentasjon og det ufullstendige faglige grunnlaget, anbefaler styret at årsmøtet stemmer mot forslaget i sin nåværende form. Dette for å beskytte sameiet mot uforutsette økonomiske forpliktelser og potensielle rettslige krav.

5.2 Beboerforslag - Forslag om forprosjekt til potensielt loftsalg

TGZ Eiendom, eier av seksjon 2 og 16 (tidligere Frogner kino) har fremmet sak om forslag til forprosjekt til loftsalg, likt det som ble fremmet på ekstraordinært årsmøte 2024:

Styret har vært i dialog med advokat og arkitekt, som er spesialist på loftssalg, for å diskutere muligheter og fallgruver rundt et loftsprosjekt. Det anbefales sterkt at sameiet gjør et forprosjekt med arkitekt innen man eventuelt selger loftet.

Et forprosjekt er viktig for å forstå hva som er mulig på loftet, hva som trengs i henhold til lovgivning, samt gir eventuelle kjøpere et grunnlag for å komme med pristilbud. Etter et forprosjekt, vil sameiet på et senere årsmøte, kunne stemme over om man ønsker å selge loftet, eller ønsker å droppe forslaget.

Uten bevilgning fra sameiet, har styret ikke mandat til å koble på og bruke kostnader på arkitekt/advokat m.m, for å utrede muligheter ved loftssalg.

Et forprosjekt er estimert å koste mellom 350,000-500,000kr, men styret vil forsøke å holde kostnadene lavest mulig.

Et forprosjekt innebærer arkitekt, brannteknisk prosjektering, evt. Advokat, og vil gi sameiet en rammebeskrivelse samt mulig beskrivelse til et eventuelt anbud.

Forslag til vedtak: Årsmøte bevilger opp til 500 000 kroner til forprosjektet om utredning av loftssalg. Styret organiserer en egen arbeidsgruppe som skal arbeide frem forprosjektet.

Flertallskrav:

2/3 flertall, jf. eierseksjonsloven §49.

Styrets innstilling: Salg av loft har vært oppe på årsmøte med jevne mellomrom siden 2000' tallet og blitt avslått eller utsatt hver gang. De tre siste gangene på ordinært årsmøte 2024, ekstraordinært årsmøte 2024 og ordinært årsmøte 2025.

Et forprosjekt vil kreve en betydelig innsats gjennom forprosjektet. Styret vurderer at det er vedlikeholds- og forvaltningsoppgaver i sameiet som krever styrets oppmerksomhet og arbeidskapasitet, heller enn et forprosjekt. Det vises blant annet til felles vinduprosjekt, utskifting av leilighetsdører og dører til fellesareal og etablering av ledesystem i sameiet etter pålegg fra OBRE.

Styret har ikke budsjettert med kostnader til et forprosjekt av loftet. Dersom det blir flertall for forslaget må seksjonseiere være forberedt på ekstra kapitalinnkreving for å finansiere forprosjektet.

5.3 Beboerforslag - Vedtektsendring for muliggjøring av etablering av heis

Styret har mottatt følgende sak fra seksjonsier Jan Egil Ådland Andrea Nerland, Susanna Hjelset, Christoffer Nilsen og Gunnar Harris-Christensen som ønskes behandlet på årsmøte:

Bakgrunn – vedtektsendring om heis

Vi ønsker å spille inn forslag til ny vedtektsbestemmelse som muliggjør fremtidig etablering av heis eller løfteplattform for de oppgangene som har mulighet til det og som ønsker det.

Bakgrunnen for dette er at sameiet består av flere oppganger med ulike fysiske forutsetninger og ulike behov. Den nye bestemmelsen er derfor ment å regulere **hvem som kan etablere heis, hvem som bærer kostnadene, og hvilke overordnede hensyn som må ivaretas**, mens detaljer knyttet til *om* det skal etableres heis, teknisk løsning, kostnadsfordeling og bruk reguleres gjennom avtale mellom berørte seksjonseiere i den enkelte oppgang.

Det vil være et viktig prinsipp at et eventuelt fremtidig heisprosjekt er frivillig å være med på, og sikrer at etablering av heis kan skje uten økonomisk belastning for øvrige seksjonseiere i sameiet - enten man bor i en oppgang som ikke kan eller ønsker å installere heis eller man ikke ønsker å delta i oppgangens eventuelle fremtidige heisprosjekt.

Samtidig ivaretas hensynet til øvrige beboere gjennom kravet om forsvarlig gjennomføring og at tiltaket ikke må medføre urimelig ulempe.

Vi må videre legge til grunn at etablering av heis i den enkelte oppgang skal skje gjennom en ryddig og saklig prosess, der berørte seksjonseiere gis anledning til å gjøre sine synspunkter gjeldende innenfor rammene av vedtektene og gjeldende lovverk. For eksempel kan man lage avtaler om at seksjonseiere som ikke blir med på oppgangens eventuelle heisprosjekt, har muligheten til å kjøpe seg inn i prosjektet på et senere tidspunkt (se punkt 3.e).

Vi ønsker at denne saken behandles på årsmøtet mandag 20. april.

Forslag til vedtektsendring

- **X Etablering av heis eller løfteplattform i enkeltoppganger**

1. Sameiet tillater etablering av heis eller løfteplattform i den enkelte oppgang, innenfor rammene av denne bestemmelsen.

2. Etablering av heis eller løfteplattform forutsetter at berørte seksjonseiere inngår skriftlig avtale om tiltaket.

3. Avtalen skal som et minimum regulere:

   a. prosjektering og utførelse

   b. kostnadsfordeling

   c. drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting

   d. bruk av fellesareal

e. vilkår for eventuell senere tilslutning

4. Samtlige kostnader knyttet til prosjektering, etablering, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting av heis eller løfteplattform bæres fullt ut av de seksjonseiere som er parter i avtalen. Øvrige seksjonseiere i sameiet skal ikke påføres økonomisk ansvar eller kostnader.

5. Sameiet kan gi de deltakende seksjonseierne tidsbegrenset eksklusiv bruksrett til den del av fellesarealet som er nødvendig for etablering og bruk av heis eller løfteplattform, på vilkår fastsatt i avtalen.

6. Tiltaket skal prosjekteres, utføres og drives på en faglig og teknisk forsvarlig måte, og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder krav til brann, rømningsveier og sikker ferdsel. Tiltaket skal ikke medføre urimelig ulempe for øvrige seksjonseiere.

7. Sameiet kan, der dette anses hensiktsmessig, opptre som formell avtalepart overfor offentlige myndigheter og leverandører, uten økonomisk ansvar utover det som følger av avtalen mellom de deltakende seksjonseierne.

8. Heis eller løfteplattform som etableres etter denne bestemmelsen, skal inngå i sameiets bygningsforsikring, eventuelt i en særskilt forsikring tegnet av sameiet. Skadehendelser, herunder brann, vannskade og andre plutselige og uforutsette skader som forårsakes av heis/løfteplattform, håndteres gjennom sameiets forsikringsordninger i den utstrekning skaden dekkes av forsikringen. Eventuell økning i forsikringspremie, egenandeler og andre merkostnader for sameiet som følge av tiltaket, skal dekkes av de seksjonseiere som er parter i avtalen, i samsvar med avtalen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar foreslått vedtektsendring. Styret gis fullmakt til å ivareta nødvendige formaliteter på vegne av sameiet overfor myndigheter og leverandører ved fremtidige heisprosjekter.

Styrets innstilling: I forslaget gis styret fullmakt til å ivareta nødvendige formaliteter på vegne av sameiet overfor myndigheter og leverandører ved fremtidig heisprosjekt. Styret ser på det som en overkommelig oppgave å ivareta nødvendige formaliteter, men presiserer at det selve prosjektarbeidet med installering, oppfølging etc. må gjøres av initiativtakerne.

Punktet innlemmes som en egen bestemmelse i vedtektene dersom den vedtas.

5.4 Beboerforslag - Installere automatisk døråpner i port fra Fr.Stangs gate til bakgård

Styret har mottatt følgende sak fra seksjonsier Christoffer Nilsen og Thea Stensaker Nordberg som ønskes behandlet på årsmøte:

Porten fra Fredrik stangs gate og inn til bakgården er tung å åpne og smeller hardt. Vi foreslår å innstallere automatisk døråpner, som vil gjøre det enklere å åpne porten. Dette vil være ekstra nyttig hvis man bærer mye, har sykkel, barnevogn osv.

Den automatiske døråpneren vil bruke dagens Chip løsning som nøkkel.

Budsjett: NOK 40,000 inkl moms.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å installere automatisk døråpner i porten fra Fr.Stangs gate og til den store bakgården for inntil NOK 40,000

6. Valg av tillitsvalgte

Årsmøte må velge nytt styre, jf. vedtektene punkt 8-1.
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode på 1 år.

Følgende har meldt til styret innen 01. mars at de stiller til valg som styreleder:

- Arne Lodden Vikse

Forslag til vedtak: Styret kommer ikke med innstilling til personvalg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Alle styremedlem har fullført sin periode på 1 år.

Følgende har meldt til styret innen 01. mars at de stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Nilsen
- Gunnar Harris-Christensen
- Mads Erdal
- Thea Stensaker Nordberg

Forslag til vedtak: Styret kommer ikke med innstilling til personvalg.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 09.03.2026

Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Styreleder, Arne Lodden Vikse
Styremedlem, Christoffer Carstens Nilsen
Styremedlem, Gunnar Harris-Christensen
Styremedlem, Thea Stensaker
Styremedlem, Tore Jacobsen
Styremedlem, Tina Lysgård

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Frognerkompleks Eierseksjoner

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Arne Lodden Vikse
Styremedlem, Gunnar Harris-Christensen
Styremedlem, Thea Stensaker
Styremedlem, Christoffer Carstens Nilsen
Styremedlem, Tina Lysgård
Styremedlem, Tore Jacobsen

Styret har bestått av 2 kvinner og 4 menn.

Styret kan kontaktes på frognerkompleks@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Frognerkompleks Eierseksjoner

Sameiet består av 65 seksjoner, hvorav det er 54 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner.

Frognerkompleks eierseksjoner er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 971 488 034. Sameiet ligger i Frogner i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 212- 346.

Sameiet har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste, for eierne.

Digital utsendelse av dokumenter

Frognerkompleks Eierseksjoner har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Frognerkompleks Eierseksjoner har inngått avtale med Fortrinn Drift AS om levering av vaktmester- og renholdstjenester.

Fiber og TV

Frognerkompleks Eierseksjoner inngikk fra 1.oktober2025 avtale med OBOS Nett for leveranse av fiber for boligseksjonene. En næringsseksjon har valgt å koble seg på samme avtale.

Avtalen har bindingstid på 5 år, og prisen hver seksjon betaler er fast i de fem årene.

Den enkelte kan selv inngå avtale om TV-pakke med OBOS Nett. Dette faktureres direkte til hver seksjonseier fra OBOS Nett.

Kontaktinformasjon til OBOS Nett er:

Telefon kundeservice: 21 01 61 50
E-post kundeservice: obosnett@obos.no

Åpningstider
Mandag–fredag: 08.00–20.00
Lørdag: 10.00–14.00

Dersom noen seksjonseiere ikke har fått installert fiber, må de ta direkte kontakt med OBOS Nett.

Hovedsentralen for hele fiberen i sameiet er plassert i kjelleren i oppgang C, og OBOS Nett har tilgang dit.

Nøkler til fellesareal

Nøkler til fellesareal bestilles hos R. Bergesen.

Dette gjøres digitalt: https://rbergersen.no/nokkelbestilling/

Kundenummeret hos R. Bergesen er 1011712.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt.

Sameiet har organisert en felles kontroll av slokkemateriell i seksjonene hvert femte år, som er i samsvar med kravene i NS 3910. Forrige kontroll var i november- desember 2023. Neste kontroll i leiligheten er planlagt i 2028. Seksjonseiere må da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg.

Det utføres årlig kontroll av slokkemateriell i fellesareal iht. NS 3910 av Firesafe.

Det utføres årlig kontroll av brannalarmanlegget av Autronica.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl. Res. 6.desember 1996, med virkning fra 1.januar 1997. Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, gjøre nødvendige tiltak, samt dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Det har også det siste året vært et særskilt fokus på brannsikkerhet etter Oslo brann- og redningsetat (OBRE) har gitt pålegg om å øke brannsikkerheten i sameiet etter en inspeksjon vinteren 2023/2024. Styret har etter pålegg fra OBRE innhentet en brannteknisk tilstandsrapport av Brannforebyggende AS som ble godkjent av OBRE. Denne rapporten beskriver hvilke tiltak som må lukkes for at sameiet skal oppfylle minimumskravene i brannforskriften fra 1984. Sameiet har ingen videre forpliktelse overfor Brannforebyggende AS som utarbeidet den branntekniske tilstandsrapporten, og står fritt til å velge fremdrift og leverandør på de ulike tiltakene.

I august / september 2025 utførte Firesafe brannsikring i kjelleren. Det ble i tillegg utarbeidet en O-plan og plantegninger som oppfyller kravene slik den kan brukes av OBRE ved eventuell uttrykning. Neste innrapportering til OBRE er etter 3.kvartal 2026, hvor det blant innen da må etableres et ledesystem i sameiet.

Dersom noen tiltak fra OBRE ikke lar seg praktisk gjennomføre, eller er økonomiske uforsvarlige, vil styret innlede dialog med OBRE for å avklare hvorvidt man kan søke fritak etter brannforskriften fra 2015 §8 siste setning.

Styret har det siste året henstilt beboere til å delta på nasjonal brannuke i uke 38, El-sikkerhetsdagen og sendt ut informasjon om seksjonseiers vedlikeholdsplikter på våtrom før sommeren. Det er viktig at seksjonseiere faktisk utfører sine vedlikeholdsplikter innen brann- og elsikkerhet og våtrom da sikkerhet er et felles ansvar.

Det er gjennomført fysisk egenkontroll i mars 2025 og september 2025. Styret har laget en intern rapport i etterkant de fysiske egenkontrollene som er lagret i styrets arkiv.

Styret har fått rapportert inn noen hendelser av tyveri, og innbrudd i boder det siste året. Styret minner om at alle som går inn/ ut må påse at ytterdørene faktisk lukkes, slik at uvedkommende ikke gis adgang.

Arbeidet innen helse-, miljø- og sikkerhet er et løpende arbeid. Styret forventer at hver enkelt seksjonseier selv setter seg inn i risikovurderingen og styringsdokumentet som er tilgjengelig på Naborom, samt melder inn avvik til styret.

Forsikring

Sameiet har i hele perioden vært forsikret hos Gjensidige med polisenummer 82900428.

Det er meldt inn en forsikringsskader på felles bygningsforsikring i perioden.

Det omhandlet brudd på hovedstrømskabel i oppgang B i forbindelse med installering av fiber. Egenandel ble dekket av OBOS Nett.

Styret gjør oppmerksom på at sameiet i tilfeller hvor seksjonseier ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt etter vedtektene, eller har handlet uaktsomt vil styret viderefakturere egenandel til seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Skader på bygningen meldes snarest til styret via kontaktskjema på hjemmesiden

https://frognerkomplekseierseksjoner.naborom.no/next/p/92387/hjem

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 10 møter og avholdt ett ekstraordinært årsmøte september 2025.

Styret har blant annet arbeidet med:

- Få tilbakestilt vedtektene slik seksjonseier har utskiftingsansvaret for vinduer, balkongdører og inngangsdører i egen seksjon. Dette har krevd endel arbeid før og etter det ekstraordinære årsmøte.
- Formidlet leverandør for interesserte seksjonseiere til felles vindusprosjektet innenfor rammetillatelsen som er gitt av plan- og bygningsetaten (PBE) innen juli 2026.
- Følge opp tvangssalg av snr. 2 og 16, og sikre at sameiet har fått legalpanten sameiet har krav på etter eierseksjonsloven §31. Se egen merknad til årsregnskapet.
- Hatt ulike møter med interessenter ved tvangssalg av snr. 2 og 16. Hatt løpende dialog med advokat som har stått for tvangssalget og advokat som ble oppnevnt som bostyrer i boet til Frogner Kino Eiendom AS.
- Skiftet varmtvannstankene i sameiet.
- Utbedring av løs murpuss på fasaden ved balkonger i oppgang Frognerveien 30 E mot Frederik Stangs gate. Fagfolk anbefalte å utbedre dette grunnet potensiell fare for nedfall av murpuss til fortau.
- Fulgt opp tiltakene fra OBRE. Se HMS - internkontroll.
- Oppdatert og opprettet flere informasjonssider i beboerguiden på naborom slik seksjonseiere og beboere har informasjon lett tilgjengelig.
- Undersøkt henvendelse fra sameiet i Frederik Stangs gate 41 vedrørende fasaden på kortsiden av "kinobygget".
- Inngått avtale om Norgespris på sameiets strømmålere.
- Arrangert dugnad juni 2025.

Nye leverandører

Sameiet har fått to nye leverandører av i 2025.

OBOS Nett ble leverandør av fiber til sameiet fra 1.oktober 2025. I forkant og etterkant har dette krevd innolvering fra styret.

OBF ble ny forretningsfører fra 1.juli. Prisen på avtalen om forretningsførsel er lavere enn hos OBOS, samt at mer er inkludert i grunnpakken fra forretningsfører. Prisen er låst for KPI justering de to første årene. Styret er fornøyd med skiftet av forretningsfører, og opplever en bedre rådgiving og tilgjengelighet. Dette har også medført at sameiet har gått over til plattformen Naborom for å dele informasjon etc med seksjonseiere. Selv om Naborom ikke er like utviklet som VIBBO opplever styret at det er godt nok til å kunne brukes som en informasjonskanal.

Styrets merknad til årsregnskapet 2025

Inntekt i årsregnskapet føres når inntekt blir fakturert til seksjonseiere, og ikke når det blir innbetalt. For å få et mer korrekt bilde av den økonomiske situasjonen i sameiet er det viktig å hensynta utviklingen i restanser felleskostnader / kundefordringer i løpet av 2025, som er oppgitt i balansen.

Sameiet fikk utbetalt kroner 282 772,82 i legalpant etter boet til Frogner Kino Eiendom AS. Det resterende som var utestående fra tidligere seksjonseier Frogner Kino Eiendom AS, kroner 1 530 686, er ført som tap i årsregnskapet for 2025. Dette innebærer at resultatet fra 2025 gir et dårligere inntrykk av økonomien i sameiet enn det som faktisk er tilfellet.

Fra juli 2024 har de til enhver tid sittende styret hensyntatt manglende betalinger fra tidligere seksjonseier Frogner Kino Eiendom AS, og har sikret at sameiet har hatt god likviditet og tilfredsstillende økonomi tross manglende innbetalinger fra denne seksjonen.

27.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 780 209	6 327 674	5 655 852	5 657 304
Sum		**5 780 209**	**6 327 674**	**5 655 852**	**5 657 304**
Sum		**5 780 209**	**6 327 674**	**5 655 852**	**5 657 304**
Forretningsførsel og revisjon	2	136 514	125 637	130 000	72 000
Lønn og honorar	3, 4	239 610	330 890	240 000	239 610
Vedlikehold	5	1 358 912	607 394	750 000	1 750 000
Eksterne tjenester	6	352 026	286 085	110 000	320 000
Kabel-tv og bredbånd		255 170	280 772	253 350	148 392
Forsikring		454 599	462 220	418 489	500 000
Kommunale avgifter		535 420	675 837	554 000	530 000
Brensel og strøm		217 351	222 430	300 000	190 000
Andre driftsutgifter	7	14 673	18 241	271 000	60 500
Tap o.l		1 530 686	0	1 086 324	0
Sum		**5 094 961**	**3 009 507**	**4 113 163**	**3 810 502**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**685 248**	**3 318 167**	**1 542 689**	**1 846 802**
Individuell innbetaling fra eiere		327 347	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 012 594**	**3 318 167**	**1 542 689**	**1 846 802**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	101 727	155 459	0	0
Rentekostnad	9	1 396 251	1 468 562	1 340 806	1 326 458
Andre finansposter	10	51 348	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 243 177**	**-1 313 103**	**-1 340 806**	**-1 326 458**
Årsresultat	**11**	**-230 582**	**2 005 064**	**201 883**	**520 344**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-637 846	21 003 446	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	0	-18 475 445	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-868 428**	**4 533 065**	**-123 811**	**180 162**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		176 507	0
Til gode av forretningsfører		20	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	488 761	82 504
Andre fordringer		0	972 780
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 236 408	1 461 431
Innestående på særvilkår		2 246 626	2 173 302
Sum omløpsmidler		**4 148 322**	**4 690 017**
SUM EIENDELER		**4 148 322**	**4 690 017**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-16 470 381	-18 475 445
Årets resultat	11	-230 582	2 005 064
Sum egenkapital	**13**	**-16 700 964**	**-16 470 381**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	20 365 600	21 003 446
Sum langsiktig gjeld		**20 365 600**	**21 003 446**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		48 230	0
Leverandørgjeld		428 269	490 541
Påløpne renter		7 187	7 976
Annen kortsiktig gjeld		0	-427 755
Sum kortsiktig gjeld		**483 686**	**156 953**
Sum gjeld		**20 849 286**	**21 160 399**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 148 322**	**4 690 017**

Oslo 31.12.25
Styret i Frognerkompleks Eierseksjoner

Sted:_____, dato:_____

Arne Lodden Vikse Styreleder	Tore Jacobsen Styremedlem	Christoffer Carstens Nilsen Styremedlem
Tina Lysgård Styremedlem	Gunnar Harris-Christensen Styremedlem	Thea Stensaker Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	3 886 231	4 928 587	3 651 300	3 651 300
3601 Leieinntekt	2 100	0	0	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	0	0	0	4 200
3607 Renter og avdrag	141 152	0	0	0
3609 Brenseltillegg uten avregning	94 980	0	189 960	189 960
3612 Inntekt kabel-tv	106 786	0	148 392	145 644
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	1 413 184	895 653	1 340 506	1 340 506
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	135 776	0	325 694	325 694
3690 Andre inntekter	0	503 434	0	0
Sum	**5 780 209**	**6 327 674**	**5 655 852**	**5 657 304**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	4 906	10 612	8 000	5 000
Forretningsførerhonorar	129 122	115 025	122 000	67 000
Annen regnskapsførsel	2 486	0	0	0
Sum	**136 514**	**125 637**	**130 000**	**72 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	210 000	290 000	210 000	210 000
Arbeidsgiveravgift	29 610	40 890	30 000	29 610
Sum	**239 610**	**330 890**	**240 000**	**239 610**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	879 634	607 394	750 000	1 750 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	451 153	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	6 125	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	22 000	0	0	0
Sum	**1 358 912**	**607 394**	**750 000**	**1 750 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	7 000	7 000	0	0
6330 Vaktmestertjenester	14 073	14 610	0	175 000
6360 Renhold	182 803	183 047	0	0
6720 Honorar for økonomisk rådgivning	21 164	63 111	0	0
6725 Juridisk rådgivning	71 775	4 613	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	0	110 000	110 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	54 177	12 164	0	35 000
6790 Annen fremmed tjeneste	1 034	1 542	0	0
Sum	**352 026**	**286 085**	**110 000**	**320 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	979	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 871	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	600	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 563	0	0	6 500
7740 Øredifferanser	21	-2	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 894	3 039	0	3 000
7772 Andre gebyrer	906	0	0	1 000
7790 Andre driftskostnader	1 219	10 525	271 000	50 000
Sum	**14 673**	**18 241**	**271 000**	**60 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	100 160	0	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 567	155 459	0	0
Sum	**101 727**	**155 459**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Renter gjeldsbrevlån	1 392 102	1 468 530	1 340 806	1 326 458
8150 Renter gjeldsbrevlån	0	32	0	0
8159 Andre rentekostnader	4 150	0	0	0
Sum	**1 396 251**	**1 468 562**	**1 340 806**	**1 326 458**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	51 348	0	0	0
Sum	**51 348**	**0**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**4 533 065**	**0**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-230 582	2 005 064
Avdrag langsiktig lån	-637 846	21 003 446
B. Årets endring i disponible midler	**-868 428**	**4 533 065**
C. Disponible midler 31.12	**3 664 636**	**4 533 065**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1720 Forskuddsbetalte kostnader tidl. ff	0	82 504
1742 Forskuddsbetalt forsikring	488 761	0
Sum	**488 761**	**82 504**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	**98207893978**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.44 %
Beregnet innfridd:	30.07.2050
Opprinnelig lånebeløp:	22 526 293
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	158 596
Opptak i perioden:	20 524 196
Lånesaldo 31.12:	**20 365 600**
Saldo 5 år frem i tid:	18 358 215

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207893978	1	4 130 664	4 130 664
	2	538 774	1 077 548
	1	466 939	466 939
	3	431 022	1 293 066
	1	431 021	431 021
	1	395 097	395 097
	2	359 182	718 364
	3	323 265	969 795
	4	323 264	1 293 056
	1	287 346	287 346
	2	287 344	574 688
	1	287 343	287 343
	1	251 424	251 424
	2	251 423	502 846
	2	251 422	502 844
	1	251 419	251 419
	5	215 511	1 077 555
	2	215 510	431 020
	7	215 509	1 508 563
	3	215 508	646 524
	2	215 507	431 014
	1	197 547	197 547
	5	197 546	987 730
	1	197 544	197 544
	1	197 543	197 543
	1	179 586	179 586
	1	161 631	161 631
	1	161 630	161 630
	2	161 629	323 258
	1	143 668	143 668
	1	143 667	143 667
	1	71 830	71 830
	1	71 828	71 828

Lån

Resultat og balanse med noter for Frognerkompleks Eierseksjoner.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Frognerkompleks Eierseksjoner

Styreleder	Arne Lodden Vikse (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Tore Jacobsen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Thea Stensaker (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Christoffer Carstens Nilsen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Gunnar Harris-Christensen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Tina Lysgård (sign.)	08.04.2026

Til årsmøtet i Frognerkompleks Eierseksjoner

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frognerkompleks Eierseksjoner som viser et underskudd på NOK 230 582. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 09.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 9. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
09.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

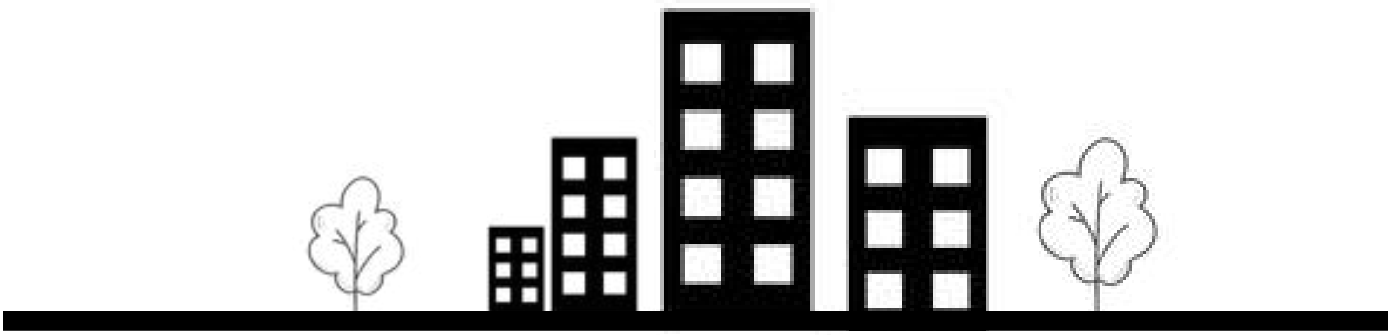
Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

09.04.2026 19:11:18

Signaturmetode

Buypass (NO)

VEDLEGG





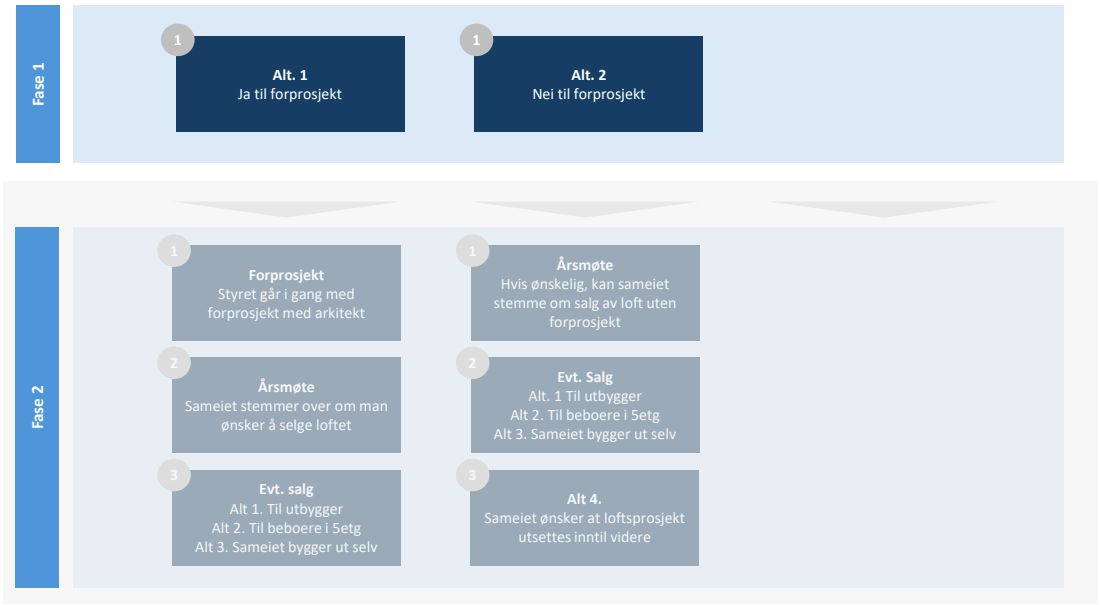
Ekstraordinært sameiermøte
Frogner Eierkompleks, aug. 24

27.08.2024


Loftsprosjekt

Sameiet står ovenfor ulike alternativer for videre fremdrift i loftsprosjektet

På dette ekstraordinære sameiermøtet skal det kun stemmes på de ulike alternativene i **«Fase 1»**



Classified: General Business

Forsprosjekt for utredning av loftssalg

Fase 1

Hvis sameiet ønsker å selge loftet, anbefaler styret og eksperter styret har snakket med at man gjør et forprosjekt.

Informasjon

- Styret har vært i dialog med advokat og arkitekt, som er spesialist på loftssalg, for å diskutere muligheter og fallgruver rundt et loftsprosjekt. Det anbefales sterkt at sameiet gjør et forprosjekt med arkitekt innen man eventuelt selger loftet. Et forprosjekt er viktig for å forstå hva som er mulig på loftet, hva som trengs i henhold til lovgivning, samt gir eventuelle kjøpere et grunnlag for å komme med pristilbud.
- Etter et forprosjekt, vil sameiet på et senere årsmøte, kunne stemme over om man ønsker å selge loftet, eller ønsker å droppe forslaget.
- Uten bevilgning fra sameiet, har styret ikke mandat til å koble på og bruke kostnader på arkitekt/advokat m.m, for å utrede muligheter ved loftssalg.

- **Et forprosjekt er estimert å koste mellom 350,000-500,000kr**, men styret vil forsøke å holde kostnadene lavest mulig. Et forprosjekt innebærer arkitekt, brannteknisk prosjektering, evt. Advokat, og vil gi sameiet en rammebeskrivelse samt mulig beskrivelse til et eventuelt anbud.

Fordeler

- Sameiet får kontroll over prosessen og hvilke muligheter det er for et evt. Loftssalg
- Et forprosjekt gir som oftest et bedre resultat enn om man selger direkte til en utbygger/leiligheter i 5etg
- Enklere/mulig for entreprenør å gi en konkret pris, samt færre eventuelle forbehold i pristilbud
- Arkitekt, advokat og entreprenør anbefaler sterkt at man har forprosjekt og bevilger penger til utredning, innen eventuelt salg.

Ulemper

- Krever oppstartskostnader fra sameiet
- Grunnet sameiets økonomi, vil et forprosjekt kunne medføre behov for en kapitalinnkreving

Vedtak

Sakens flertallskrav: 2/3 flertall, jf. Eierseksjonsloven §49.

Forslag til vedtak: **Sameiet bevilger styret opp til NOK 500,000kr til forprosjekt om utredning av loftssalg.**

Classified: General Business

Alt. 1 – Salg av loft til utbygger

Fase 2

Styret anbefaler sterkt at sameiet har et forprosjekt innen man eventuelt selger til entreprenør, hvis sameiet ønsker å selge loftet. Dette krever at styret gjør forarbeid, med arkitekt m.fl. innen man ber om tilbud fra entreprenører

Informasjon

- Utbygger kjøpe hele loftet slik det er, og gjør om loftet til nye leiligheter
- Dette vil utløse en rekke krav, og det vil kreve en større ombygning totalt sett for bygningsmassen enn alternativ 2.
- Sameiet vil etter overtakelse overta vedlikeholdsansvaret for alle bygningsdeler som tilhører felleskapet. Dette vil for eksempel gjelde for takvinduer, takterrasser, takflater, rør og andre tekniske bygningsdeler som tilhører sameiet
- Ved salg til entreprenør anbefales det sterkt at sameiet tegner ut loftet selv, innen man selger til entreprenør. Uten forarbeid har sameiet lite kontroll over prosessen og det blir som regel et dårligere resultat, enn om sameiet sørger for tegning av loftet. I tillegg kan det være vanskelig for entreprenør å gi en pris uten at sameie har koblet på en arkitekt og fikset tegninger på forhånd.

Fordeler

- Entreprenør påtar seg all risiko før og etter oppstart av prosjektet
- Sameiet kan sikre universell utforming

Ulemper

- Utløser en rekke krav og krever større ombygning
- Sameiet vil kunne måtte dekke tiltak som burde vært i orden (ihht. Gjeldende lov og forskrift før utbygging) men som ikke er utført

Classified: General Business

Alt. 2 – Salg av separate deler av loft til beboere i 5. etg.

Fase 2

Styret anbefaler per dags dato ikke dette alternativet, da sameiet vil ha mindre kontroll over prosessen, samt det vil være utfordrende mtp. eventuelle garantier og etterfølgende vedlikeholdsplikt

Informasjon

- Beboere i 5. etg. vil få mulighet til å kjøpe råloft i 6.etg. og innlemme det i sin egen leilighet
- Dette krever planlegging fra sameiets side, hvor sameiet må påta seg ansvaret for innledende dialog med offentlige myndigheter og sette premissene for alle loftsarealene
- Bl.a. må det utarbeides en lofts-veileder i samarbeid med arkitekt
- Etter utbygging, vil sameiet ha vedlikeholdsansvaret for endrede bygningsdeler som tilhører fellesskapet
- Hvis man ønsker å selge loftet til beboere i 5.etg anbefaler styret sterkt at man bevilger penger til et forprosjekt, for å belyse hvilke muligheter/fallgruver det er ved utbygging.

Fordeler

- Mindre krav enn ved salg til entreprenør, da man utvider eksisterende leiligheter, og ikke bygger om til nye leiligheter

Ulemper

- Vil kreve mye arbeid fra sameiet
- Utfordrende å sikre lik utforming (f.eks. til vinduer)
- Mindre kontroll i forhold til utbygging og usikkert hvordan det blir med garanti på tak, vinduer osv.
- Usikkert om alle beboere i 5.etg. ønsker å kjøpe råloft, hvilket i så fall kan gi lavere gevinst
- Færre potensielle budgivere (kun dem som bor i 5.etg), kan føre til lavere salgsgevinst enn ved salg til entreprenær

Classified: General Business

Alt. 3 – Bygge ut loftet i egen regi

Fase 2

Per dags dato er ikke dette et alternativ som er aktuelt for sameiet

Informasjon

- Dette krever at boligselskapet har nok egenkapital til å bære kostnaden for utbygging før leilighetene blir solgt videre
- Per dags dato er ikke dette et alternativ som er aktuelt for sameiet

Fordeler

- Mulig høyere økonomisk gevinst enn ved alt. 1 og alt 2. Men grunnet sameiets økonomi, er dette ikke et reelt alternativ per dags dato.

Ulemper

- Sameiet har ikke tilstrekkelig kunnskap om loftsutbygging
- Sameiet har ikke økonomi til å bære et slikt prosjekt
- Høy risiko

Classified: General Business

Alt. 4 – Utsette loftsprosjekt på ubestemt tid

Her vil man ikke bruke tid og ressurser på loftsprosjekt i nærmeste fremtid

Fase 2

Informasjon

- Et alternativ er også å ikke selge loftet, eller å utsette prosjektet på ubestemt tid

Fordeler

- Man slipper ulempene (bråk, støy osv) som et loftsprosjekt vil medføre
- Krever ingen oppstartskostnader
- Ingen risiko

Ulemper

- Sameiet går glipp av evt. Salgsgevinst, og får ikke mulighet til å fordele felleskostnader på flere seksjoner

Classified: General Business

Overordnede fordeler og ulemper med et eventuelt loftssalg

Fase 2

Uansett hvilken løsning man går for, er det flere fordeler og ulemper ved et eventuelt loftssalg.

Informasjon

- Styret har siden 2020 jobbet med et potensielt salg av loftet.
- Hvis sameiet ønsker å selge loftet, er det flere ulike måter å gjøre det på, men styret anbefaler sterk at man gjør et forprosjekt innen evt. Salg.

Fordeler v/loftssalg

- Eventuell finansiell gevinst ved salg. Usikkert hvor stor salgsgevinst vil være og den største gevinst er normalt at man får flere å fordele felleskostnadene på. Det er også usikkert hvor mye av loftet som faktisk kan brukes til leiligheter, grunnet piper, skråtak m.m.
- Flere å fordele felleskostnadene på. Etter ferdigstillelse og salg, vil sameiet muligens kunne få inn 750,000-800,000kr mer i årlige felleskostnader (hvis hele loftet selges). Dette tilsvarer en reduksjon av felleskostnader med 10-15% per butikk. NB: Dette er et estimat og **faktiske tall vil kunne være vesentlig lavere** eller høyere enn estimatet

Ulemper v/loftssalg

- Bråk, rot og støv under byggeperiode
- Mer slit/vedlikehold på bygningsmassen, da det er flere beboere
- Mulig økte kommunale avgifter, med tanke på søppel osv
- Man mister loftsboder, og det vil bli omfordeling/ombygging av boder i kjelleren
- Mulige ekstra kostnader for sameiet, ved krav til brann, etasjeskiller, heis osv.
- Taket er nylig renovert, og kan bli kostnader/utfordringer med det etter evt. utbygging.
- Ved forprosjekt (som styret anbefaler hvis man ønsker salg), vil det kreve oppstartskostnader for sameiet

Classified: General Business

Seksjonseiere i Frognerkompleks eierseksjoner

Tilbud ekstern styreleder

VIARLO AS tilbyr med dette ekstern styreleder til sameiet for en periode på inntil ett år.

VIARLO AS fremmer Arne Lodden Vikse, født 30.07.1994 som kandidat til styrevervet. Det vises til vedlagt CV for Arne Lodden Vikse.

Av relevant nøkkelkompetanse trekkes det frem svært god kjennskap til eierseksjonsloven gjennom fem år som styreleder i ulike boligselskap, og lederutdanning og -erfaring fra Forsvaret.

Følgende tjenester er inkludert i tilbudet:

- Styreledelse og ledelse av inntil syv styremøter for perioden.
- Forberedelser før, under og etter styremøte.
- Forberedelser før, under og etter årsmøte.
- Arbeide med saker vedtatt av styret eller årsmøte.
- Ivaretakelse av drift (økonomistyring, dialog med leverandører, kommune etc.).
- Dialog og oppfølging av forretningsfører.
- Svare på henvendelser fra seksjonseiere og leietakere.
- Sørge for arkivering og dokumentasjon av styrets arbeid.
- Ivareta og dokumentere det systematiske arbeid innen helse, miljø og sikkerhet i sameiet.
- Oppdatere hjemmesiden med tidsriktig og korrekt informasjon.

Arbeidet er estimert for inntil 160- ETT HUNDRE OG SEKSTI- timer i løpet av ett år. Arne Lodden Vikse, født 30.07.1994, tilkommer kroner 110 000,- i styregodtgjørelse. Dette utbetales direkte til han.

For administrasjon, utstyr, kompetanseheving av styreleder, formidling etc. Fakturerer VIARLO AS årlig sameiet 8 000,- eks mva.

Dersom styreleder skal brukes til tjenester som klart ligger utenfor det som er skissert i tilbudet må dette bli vedtatt av styret i forkant.

På vegne av VIARLO AS,

Arne Lodden Vikse,
01.mars 2026
Oslo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5569
FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

Velkommen til årsmøte i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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:

28. januar 2025 kl. 18:00, Schafteløkken (Zahlkasserer Schafts Plass 2, 0267 Oslo).

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. Orienteringssak: Utskiftning av sameiets dører starter høsten 2025
6. Forslag - Utskifting av vindu
7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Med vennlig hilsen,
Styret i FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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.

Styrets innstilling

Som møteleder foreslås styreleder Arne Lodden Vikse.

Forslag til vedtak

Arne Lodden Vikse er valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Henrik Rongved og Thea Stensaker 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

Orienteringssak: Utskiftning av sameiets dører starter høsten 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har fått krav fra brannvesenet om å bytte alle sameiets dører, samt noen vinduer i felles trappeoppgang til brannsikre dører/vinduer. Dette må være ferdig innen våren 2026. Dette gjør at det som før er omtalt som dør- og vinduprosjektet deles i to prosjekter, hvor dørprosjektet er noe sameiet er pålagt å gjøre innen fristen fra Oslo brann- og redning.

Dører som byttes er **alle** sameiets dører, det vil si alle inngangsdører inn til hver leilighet/næringsseksjon, alle dører inn til oppganger/fellesareal, boddører til loft/kjeller, innvendig dører i fellesareal, m.m. I tillegg vil noen vinduer i felles trappeoppgang byttes til brannsikre vinduer.

Styret vil søke brannvesenet om utsettelse av å bytte Frogner Kino (snr. 2 og 16) sine dører, da kinoen er under tvangssalg og ikke betaler regninger. Kinoen foreslås dermed å utelates fra prosjektet, gitt forholdene slik de er i dag.

Sameiet har ikke oppsparte midler eller mulighet for å låne penger til et slikt prosjekt, så prosjektet må finansieres via kapitalinnskudd. Kapitalinnskudd vil deles i to innbetalinger:
1. innbetaling: 1. mai 2025 (50% av kostnad)
2. innbetaling: 1. august 2025 (50% av kostnad).
Se vedlegg 1, for estimert pris per seksjon, basert på mottatt tilbud.

Forslag til vedtak

Årsmøte er informert om saken

Vedlegg

1. Vedlegg 1 dørprosjekt.pdf

Sak 6

Forslag - Utskifting av vindu

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange vinduer i gården er i svært dårlig forfatning,og har behov for utskiftning eller reparasjon. Forprosjekt for utskifting av vinduer/dører er gjennomført og har kartlagt behovet, godkjenning fra byantikvar foreligger og det er søkt om rammetillatelse fra plan og bygningsetaten. I henhold til vedtektene påfaller ansvaret for disse utskiftningene/reparasjonene sameiet, og dermed også potensielle konsekvenser ved å ikke gjøre dette nå.

Frogner Kino (snr. 2 og 16) utelates fra prosjektet, da kinoen er under tvangssalg og ikke betaler regninger. Dvs., ingen av Frogner Kino's vinduer vil byttes.

Seksjoner som har byttet vinduer de siste 10 årene (etter 2015) på egen regning, kan søke styret om fritak fra å bytte vinduer.

Sameiet har ikke mulighet for å låne penger til prosjektet, og dette må dermed finansieres via kapitalinnskudd. Prosjektet foreslås finansiert via kapitalinnskudd, med innbetalingsfrist 1. januar 2026. Mer info og estimert pris per seksjon basert på mottatt tilbud er i vedlegg 2 og 3.

Forslag til vedtak
Årsmøte gir styret fullmakt til å starte utskiftning og reparasjon av sameiets vinduer innen kommunens godkjennelse går ut sommeren 2026. Prosjektet finansieres gjennom ekstra kapitalinnkreving fra seksjonseiere 1. januar 2026.

Vedlegg
2. Vedlegg 2 vindusprosjekt.pdf

Sak 7

Opplesning og godkjenning av protokoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Protokoll fra møte blir lest opp.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner opplest protokoll, og møte avsluttes.

Vedlegg 1: Dørprosjekt, estimert pris per seksjon, basert på mottatt tilbud

Sameiet har fått krav fra brannvesenet om å bytte innen våren 2026, så dette er noe vi må gjøre. Pristilbud inkluderer alle felles dører, inngangsdører inn til alle seksjoner, noen vinduer i fellesoppgang og prosjektkostnader.

Dørprosjekt, pris per seksjon				
Seksjon	Eierbrøk	A) Innbetaling 1. mai 2025	B) Innbetaling 1. aug 2025	(A+B) Totalpris dørprosjekt
1	22	86,362	86,362	172,725
2 (Kino)	230	-	-	-
3	26	102,064	102,064	204,129
4	30	117,767	117,767	235,533
5	30	117,767	117,767	235,533
6	24	94,213	94,213	188,427
7	24	94,213	94,213	188,427
8	20	78,511	78,511	157,022
9	24	94,213	94,213	188,427
10	20	78,511	78,511	157,022
11	4	15,702	15,702	31,404
12	14	54,958	54,958	109,916
13	14	54,958	54,958	109,916
14	12	47,107	47,107	94,213
15	8	31,404	31,404	62,809
16 (Kino)	4	-	-	-
17	8	31,404	31,404	62,809
18	12	47,107	47,107	94,213
19	12	47,107	47,107	94,213
20	11	43,181	43,181	86,362
21	9	35,330	35,330	70,660
22	14	54,958	54,958	109,916
23	16	62,809	62,809	125,618
24	11	43,181	43,181	86,362
25	18	70,660	70,660	141,320
26	18	70,660	70,660	141,320
27	12	47,107	47,107	94,213
28	12	47,107	47,107	94,213
29	12	47,107	47,107	94,213
30	12	47,107	47,107	94,213
31	12	47,107	47,107	94,213
32	12	47,107	47,107	94,213
33	11	43,181	43,181	86,362
34	9	35,330	35,330	70,660
35	14	54,958	54,958	109,916
36	16	62,809	62,809	125,618
37	11	43,181	43,181	86,362
38	18	70,660	70,660	141,320
39	18	70,660	70,660	141,320
40	12	47,107	47,107	94,213
41	12	47,107	47,107	94,213
42	12	47,107	47,107	94,213
43	12	47,107	47,107	94,213
44	12	47,107	47,107	94,213
45	12	47,107	47,107	94,213
46	11	43,181	43,181	86,362
47	9	35,330	35,330	70,660
48	14	54,958	54,958	109,916
49	16	62,809	62,809	125,618
50	11	43,181	43,181	86,362
51	18	70,660	70,660	141,320
52	18	70,660	70,660	141,320
53	12	47,107	47,107	94,213
54	12	47,107	47,107	94,213
55	22	86,362	86,362	172,725
56	12	47,107	47,107	94,213
57	12	47,107	47,107	94,213
58	12	47,107	47,107	94,213
59	11	43,181	43,181	86,362
60	9	35,330	35,330	70,660
61	14	54,958	54,958	109,916
62	16	62,809	62,809	125,618
63	11	43,181	43,181	86,362
64	18	70,660	70,660	141,320
65	18	70,660	70,660	141,320
SUM Ink moms				**7,207,323**

Vedlegg 2: Informasjon om vindusprosjekt.

Hvorfor ønsker styret å sette i gang med et slikt prosjekt?

Mange vinduer i gården er i svært dårlig forfatning og har et behov for utskiftning. Flere seksjonseiere har kontaktet styre med ønske om å bytte vinduer og balkongdører. Etter vedtektsendring i 2022, er det sameiets ansvar å bytte dører og vinduer, og ikke lenger hver seksjon sitt ansvar.

Tidligere har styret jobbet med dør og vindusprosjekt samlet, men grunnet krav fra brannvesenet er det ikke lenger et alternativ å vente med å skifte dørene. Sameiet har fått godkjennelse fra kommunen til å bytte vinduer, men prosjektet må startes innen juli 2026. Hvis sameiet ikke bytter vinduer innen dette, må man bruke penger på ny søknad.

Vinduene og balkongdørene i gården kan deles inn i fire kategorier:

1. Et fåtall originale vinduer/balkongdører fra 1920-tallet
2. Flest vinduer/balkongdører med stort vedlikeholdsbehov fra 1979-2007
3. Noen vinduer/balkongdører med moderat vedlikeholdsbehov fra 2008-2016
4. Noen vinduer/balkongdører med lite vedlikeholdsbehov fra 2017-2023

Originalvinduer vil bli restaurert og reparert mens resterende vinduer vil byttes til nye, energieffektive vinduer, med likt utseende som nåværende vinduer. Standard vinduer har ofte en levetid på 20-30år, så det er svært tiltrengt med en oppgradering av våre snart 50år gamle vinduene. Vinduene vi har fått tilbud på, og eventuelt vil bytte til, har en forventet levetid på 60 år.

Hva med seksjoner som nylig har byttet vinduer på egen regning?

Seksjoner som har byttet vindu, på egen regning de seneste 10 årene (etter 2015), kan søke styret om fritak fra å bytte vinduer. Disse seksjonene vil da ikke få byttet til nye vinduer, og deres prosjektkostnad vil reduseres med stykkpris per nytt vindu.

Hva er tidslinjen for vindusprosjekt?

- 2025: Styret jobber videre med forarbeid og kontraktsforhandling
- 1. Januar 2026: Kapitalinnkreving for vindusprosjekt
- Start 2026: Sameiet bestiller vinduer
- Mars/april 2026: Forventet oppstart
- Juni/juli 2026: Forventet ferdigstillelse

Entreprenør vil ferdigstille hver leilighet/næringsseksjon på 1 dag, dvs. dine vinduer byttes på en dag. Seksjoner med originale vinduer som må repareres vil muligens ta noe lengre tid.

Hvordan får jeg råd til dette?

Sameiet har ikke mulighet til å låne mer penger, så prosjektet må finansieres via kapitalinnskudd. Hvis du ikke har oppsparte midler, er det mulig å be banken om lån / opplåning.

Tips til forhandling med banken:

- Har leiligheten din steget i verdi? Da kan du muligens låne mer
- Har du gått opp i lønn, siden du sist snakket med banken? Ta med kopi av ny lønn seddel til banken
- Får du forhandlet høyere lønn i lønnsoppgjør til våren? Nevn det for banken.
- Nye vinduer kan gi bedre energiklassifisering og vil senke energikostnadene dine. Banker er interessert i «grønne» og energieffektive prosjekter, så nevn dette. Det kan være banken også tilbyr «grønne» lån til slike prosjekter.
- Nye brannsikre dører og nye vinduer, vil muligens øke verdien til leiligheten. Be bankrådgiveren ta hensyn til dette, ved verdivurdering av leiligheten/seksjonen.
- Feriepenger kommer som regel i juni. Hvis du sparer de, kan de brukes til å betale noe av kostnaden til prosjektet, og du kan forklare banken at du bruker noe oppsparte midler til prosjektet også.

Hva skjer hvis vi stemmer nei til vindusprosjektet nå?

- Sameiet er ansvarlig for å sikre en trygg bygård og har ansvar for utskiftning av dører og vinduer. Hvis sameiet stemmer nei til felles vindusprosjekt, må sameiet allikevel bytte vinduer som er en sikkerhetsrisiko. Dvs., vinduer som risikere å falle ut av karmen, og/eller sikre at alle seksjoner har minst ett vindu/en balkongdør som går å åpne. Dårlig isolering / varmetap er ikke en sikkerhetsrisiko.
- Hvis sameiet ikke har økonomi til å bytte vinduer som utgjør en sikkerhetsrisiko, vil slike utskiftninger måtte finansieres via økte felleskostnader eller kapitalinnskudd.
- Hvis vi gjør et felles vindusprosjekt, kan seksjoner med nye vinduer søke fritak fra å delta. Hvis vi stemmer nei til felles vindusprosjekt, må utskiftninger og vedlikehold finansieres via eierbrøk, hvilket vil si alle må være å finansiere dette. Også de med nye vinduer.
- Sameiet har fått godkjennelse fra kommunen til å bytte vinduer, så lenge oppstart er innen juli 2026. Hvis vi ikke starter innen denne fristen, må vi søke kommunen om ny godkjennelse og starte prosessen på nytt. Dette koster penger og kan være en tidskrevende prosess.

Vedlegg 3: Estimert pris per seksjon for vindusprosjekt, basert på mottatt tilbud

Vindusprosjekt, pris per seksjon		
Seksjon	Eierbrøk	Innbetaling 1. jan 2026
1	22	272,755
2 (Kino)	230	-
3	26	322,346
4	30	371,938
5	30	371,938
6	24	297,551
7	24	297,551
8	20	247,959
9	24	297,551
10	20	247,959
11	4	49,592
12	14	173,571
13	14	173,571
14	12	148,775
15	8	99,184
16 (Kino)	4	-
17	8	99,184
18	12	148,775
19	12	148,775
20	11	136,377
21	9	111,581
22	14	173,571
23	16	198,367
24	11	136,377
25	18	223,163
26	18	223,163
27	12	148,775
28	12	148,775
29	12	148,775
30	12	148,775
31	12	148,775
32	12	148,775
33	11	136,377
34	9	111,581
35	14	173,571
36	16	198,367
37	11	136,377
38	18	223,163
39	18	223,163
40	12	148,775
41	12	148,775
42	12	148,775
43	12	148,775
44	12	148,775
45	12	148,775
46	11	136,377
47	9	111,581
48	14	173,571
49	16	198,367
50	11	136,377
51	18	223,163
52	18	223,163
53	12	148,775
54	12	148,775
55	22	272,755
56	12	148,775
57	12	148,775
58	12	148,775
59	11	136,377
60	9	111,581
61	14	173,571
62	16	198,367
63	11	136,377
64	18	223,163
65	18	223,163
SUM Ink moms		**11,381,307**

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.01.25
Selskapsnummer: 5569 **Selskapsnavn:** FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER

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 ekstraordinært årsmøte Frognerkompleks eierseksjoner

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), signert 29.01.2025 med Signicat Sign BANKID
- Rongved, Henrik (21.12.1990), signert 30.01.2025 med Signicat Sign BANKID
- Stensaker, Thea (12.06.1993), signert 30.01.2025 med Signicat Sign BANKID



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



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



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

Protokoll ekstraordiært årsmøte Frognerkompleks eierseksjoner

Sted: Schafteløkken
Tid: Tirsdag 28.januar 2025, klokken 1800

Tilstede: 41 seksjonseiere fysisk tilstede. 8 leverte fullmakt. Totalt 49 seksjonseiere.

1. **Valg av møteleder.**
   Vedtak: Arne Lodden Vikse valgt som møteleder.
   For: 49
   Imot:
   Blanke:

2. **Godkjenning av de stemmeberetigede.**
   Vedtak: De innleverte registreringsblanketene, og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede, godkjennes.
   For: 49
   Imot:
   Blanke:

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.**
   Vedtak: Henrik Rongved valgt som referent. Thea Stensaker valgt som protokollvitne.
   For: 49
   Imot:
   Blanke:

4. **Godkjenning av møteinnkallingen.**
   Vedtak: Årsmøte godkjenner innkallingen og sakslisten. Årsmøte er lovlig satt.
   For: 49
   Imot:
   Blanke:

5. **Orienteringssak: Utskiftning av sameiets dører starter høsten 2025.**
   Vedtak: Årsmøte er informert om saken.
   For: 41
   Imot: 8
   Blanke:

6. **Utskifting av vindu**
   Det ble fremmet benkeforslag om endring av forslag til vedtak under årsmøte. Styret trakk derfor sitt forslag til vedtak, og benkeforslaget ble votert over.

   Vedtak: Seksjonseiere som ønsker å bytte vinduer og balkongdører melder interesse hos styret. Prosjektet vil finansieres via kapitalinnskudd og kostnad fordeles etter nytte. Tidsplan som opprinnelig foreslått opprettholdes.
   Styret dobbeltsjekker at kostnadsfordeling ihht vedtekter og lov.
   For: 45
   Imot: 4
   Blanke:

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 29.01.2025
- Rongved, Henrik (21.12.1990), 30.01.2025
- Stensaker, Thea (12.06.1993), 30.01.2025

Forseglet av
Posten Norge

7. **Opplesning og godkjenning av protokoll**
Protokollen ble lest opp. Ingen merknader.
Møte ble hevet klokken 19.28.

Oslo, 28.januar 2025

Arne Lodden Vikse	Henrik Rongved	Thea Stensaker
Møteleder	Referent og protokollvitne	Protokollvitne

Dokumentet er signert digitalt av:

- Vikse, Arne Lodden (30.07.1994), 29.01.2025
- Rongved, Henrik (21.12.1990), 30.01.2025
- Stensaker, Thea (12.06.1993), 30.01.2025

Forseglet av

Posten Norge

V E D T E K T E R

for

Frognerkompleks eierseksjoner org. nr. 971 488 034

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 30.05.2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 2012. Endret på årsmøtet 20.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Frognerkompleks eierseksjoner er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.02.1986.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 54 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 212 bnr. 346i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Sameiebrøkene er basert på verdien av de aksjer sameierne hadde i tidligere Frogner Kompleks A/S, justert således: Seksjon 11, som tidligere var uten aksjer er gitt en sameierbrøk tilsvarende 4 aksjer. Seksjon 55, som tidligere hadde 12 aksjer er etter utvidelse på loftet og delvis sammenslåing med seksjon 54 gitt en sameierbrøk tilsvarende 24 aksjer. Seksjon 54 er redusert til tilsvarende 10 aksjer.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder. Oppdeling og sammenslåing av seksjoner og overføring av deler av seksjoner, krever styrets samtykke. Ved oppdeling og sammenslåing kreves også tinglysing og bygningsmyndighetens godkjennelse. Opprettelse av nye fellesarealer krever styrets godkjennelse.

Opprettelse av nye seksjoner, krever godkjennelse av sameiermøtet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Alle ombygginger før de iverksettes. Ombygginger som har følger for byggets konstruksjon, bryter brannceller eller er utvendige må i tillegg fremmes for bygningsmyndighetene.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Eiere av de enkelte seksjoner har bruksrett til nærmere angitte lofts – og / eller kjellerbod (er). Styret skal føre oversikt over eier – og leieforhold på loft og i kjeller.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er fastsatt husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, balkong- og ytterdører til boligen
j) innsidebrystning på egen balkong.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk. Utskifting av vinduer, inngangsdører og balkongdører må oppfylle offentligrettslige regler og krav. I tillegg må styret ha godkjent den visuelle utformingen, slik at bygningsmassens enhetlige preg opprettholdes. Styret kan organisere felles utskiftingsprosjekt av vinduer, inngangsdører og/eller balkongdører for den enkelte seksjonseiers regning.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Unnlater den enkelte seksjonseier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge skade og ulempe for andre, kan sameiet sørge for vedlikeholdet på vedkommens regning.

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

5-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer.Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet

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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av minimum tre styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-4 Administrasjonsavtale lån

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knytet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

11-5 Etablering av heis eller løfteplattform i enkeltoppganger

(1) Sameiet tillater etablering av heis eller løfteplattform i den enkelte oppgang, innenfor rammene av denne bestemmelsen.

(2) Etablering av heis eller løfteplattform forutsetter at berørte seksjonseiere inngår skriftlig avtale om tiltaket.

(3) Avtalen skal som et minimum regulere:

a. prosjektering og utførelse
b. Kostnadsfordeling

c. drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting
d. bruk av fellesareal
e. vilkår for eventuell senere tilslutning

(4) Samtlige kostnader knyttet til prosjektering, etablering, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell utskifting av heis eller løfteplattform bæres fullt ut av de seksjonseiere som er parter i avtalen. Øvrige seksjonseiere i sameiet skal ikke påføres økonomisk ansvar eller kostnader.

(5) Sameiet kan gi de deltakende seksjonseierne tidsbegrenset eksklusiv bruksrett til den del av fellesarealet som er nødvendig for etablering og bruk av heis eller løfteplattform, på vilkår fastsatt i avtalen.

(6) Tiltaket skal prosjekteres, utføres og drives på en faglig og teknisk forsvarlig måte, og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder krav til brann, rømningsveier og sikker ferdsel. Tiltaket skal ikke medføre urimelig ulempe for øvrige seksjonseiere.

(7) Sameiet kan, der dette anses hensiktsmessig, opptre som formell avtalepart overfor offentlige myndigheter og leverandører, uten økonomisk ansvar utover det som følger av avtalen mellom de deltakende seksjonseierne.

(8) Heis eller løfteplattform som etableres etter denne bestemmelsen, skal inngå i sameiets bygningsforsikring, eventuelt i en særskilt forsikring tegnet av sameiet. Skadehendelser, herunder brann, vannskade og andre plutselige og uforutsette skader som forårsakes av heis/løfteplattform, håndteres gjennom sameiets forsikringsordninger i den utstrekning skaden dekkes av forsikringen. Eventuell økning i forsikringspremie, egenandeler og andre merkostnader for sameiet som følge av tiltaket, skal dekkes av de seksjonseiere som er parter i avtalen, i samsvar med avtalen.

Husordensregler for Frognerkompleks eierseksjoner

(Sist endret ved vedtak på årsmøtet i sameiet 2015, endret på ordinært årsmøte 22. juni 2020 og ekstraordinært årsmøte i 2023.

Ytre orden

1. Gjenstander som tilhører beboerne eller andre, f. eks. kasser, bohave (møbler og lignende), sportsartikler osv, kan ikke settes (eller lagres) på gårdsplass eller i portrom, heller ikke i trappeoppgang, på trappeavsats og i korridorer. Sykler skal plasseres i sykkelskur eller i utpekt område i kjeller, etter nærmere anvisning fra styret.

2. Personlige gjenstander skal ikke lagres eller oppbevares for kast i fellesarealer som trappegang, bakgård, kjellergang, loft og kjeller. Av fare for å blokkere for rømningsvei ved brann.

3. Pga faren for ruteknusing osv er det ikke tillatt å spille med ball på gårdsplassene.

4. Biler og andre motorkjøretøy tillates ikke plassert på eiendommen.

5. Forurensing av gårdsplass, portrom og andre fellesområder er forbudt. Likeledes er tobakksrøyking ikke tillatt i disse områdene, eller på balkongene. Alt husholdnings- og næringsavfall skal sorteres i henhold til kommunens regelverk og legges i rett type avfallsbeholder. Avfall må ikke plasseres utenom disse beholderne, med mindre det er inngått en skriftlig avtale med styret om noe annet. Spesial- og farlig avfall kan ikke legges i disse beholderne.

6. Husdyr kan ikke luftes på gårdsplass.

7. Grilling av mat på balkong og i bakgård er tillatt, forutsatt at det benyttes gass- eller elektrisk grill. Beboerne oppfordres å ta hensyn til naboene ved grilling på balkongene.

8. Banking av tøy, møbler, tepper, sengeklær mv. må kun foregå på gårdsplass. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

9. Uten styrets skriftlige samtykke, er det ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av noen art på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å male vinduer og vegger i avvikende toner

eller farger, fjerne vindussprosser, montere sjalusier, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner av alle slag og kabler etc. Det er heller ikke lov å sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i boligseksjonene.
Knuste vinduer skal skiftes snarest mulig.

10. Tagging (graffiti) på vinduer og ytterdører i bolig- og næringsseksjoner fjernes av den berørte seksjonseier, på dører og vinduer i fellesområder av sameiet.

11. I næringsseksjoner er det dessuten seksjonseiers ansvar å fjerne tagging (graffiti) på dør eller veggpanel.

12. Klima– og vifteanlegg kan kun settes opp i næringsseksjonene og da etter søknad og styrets skriftlige godkjennelse og bare på gatesiden (ikke på gårdsiden).

13. En næringsseksjon som får godkjent reklameskilter og fortausutstillinger, markiser eller vindu-/dørsjalusier etter søknad til styret, plikter dessuten å innrette seg etter politivedtekt for Oslo, bygningsloven og påbud fra bymiljøetaten.

Fellesarealer spesielt

14. I tørkerom eller på loft må ikke vått, dryppende tøy henges opp. Røyking og bruk av bar flamme eller fyrstikker er uten unntak forbudt i kott, på loft og i kjeller, ikke minst i i alle rom som omfattes av sameiets brannvarslingsanlegg. Gebyr ved unødvendig brannutrykning belastes den som utløser alarmen, evt ansvarlig sameier.

15. Lagres ved i kjelleren, skal vedstablene isoleres fra gulv med stein eller annen, effektiv isolasjon. Stablene må heller ikke legges inn til bygningsverk. Det skal være en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute, før den lagres i kjelleren.

16. Heisinnretningen i oppgangene (trappetrekk) skal brukes i samsvar med brukerinstruks.

Indre orden

17. Kjøreporten og oppgangenes utgangsdører mot gate og gårdsrom, mellomdører, kjeller- og loftsdører skal til enhver tid holdes lukket og låst.
Vinduene i oppganger må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en sameier /beboer finner det nødvendig å åpne vindu i trapp eller korridor, plikter vedkommende å påse at det etter kort tid blir lukket igjen. Vedkommende blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.
Det er ikke tillatt å lufte gjennom entre- og kjøkkendør, samt dør fra næringsseksjon mot oppgang/mellomgang.
Har seksjonen balkong, plikter sameieren å fjerne snø og is på denne, dette er særlig viktig i øverste etasje. Hvis dette ikke utføres, blir vedkommende ansvarlig for skade som måtte oppstå.

18. Ved oppussing og ombygging av seksjonen skal sameieren sikre at det blir tatt hensyn til

naboer på alle sider. Det anbefales å sette opp/dele ut skriftlig nabovarsel som angir start og sluttdato og nyheter om fremgangen i arbeidet. Materialer og byggavfall fjernes så snart som mulig fra fellesområder, og ansvaret for innleid arbeidskraft og renhold av oppgangen mens arbeidene pågår, hviler på ansvarlig sameier. (Se vedtektene for krav til skriftlig søknad osv.)

19. Sameierne og leietakere plikter å holde rom hvor det er vannlednings- og avløpsrør, så varme at rørene ikke fryser.

20. Dyrehold er bare tillatt så langt det ikke sjenerer naboene, i form av bråk, forurensning, og at dyrene ikke holdes under kontroll o.l. (se også pkt 2).

21. Mellom kl 2300 og 0700 skal det være nattero i seksjonene. I kino- og kaféseksjonen (seksjon 2 og 16) skal det være nattero mellom kl. 0100 og 0800. I dette tidsrom må sameiere/beboere/ansatte ikke spille instrumenter, ha høyt volum på lyd- eller musikkanlegg, TV eller radio, støye på badet, bruke vaske-/oppvaskmaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller drives selskapelighet i seksjonen ut over kl 2300, skal sameierne i de tilstøtende seksjoner varsles på forhånd av den aktuelle seksjonseier (evt de som bor i/bruker seksjonen).
    Om dagen må det ikke spilles musikk eller drives musikkøvelser i seksjonene i mer enn sammenlagt 3 timer. Musikk- og multimedieanlegg, TV og radio innstilles slik at de ikke generer andre beboere. Spesiell aktsomhet utvises hvis seksjonens vinduer og verandadører på gårdsiden er åpne.

22. Som husordensregler regnes også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr (elektrisk vaskeri, fellesantenne, trappetrekk e.l.) - eller som er kunngjort som informasjon til beboerne (f eks ved oppslag eller i "Sameieinfo").

23. Vaske- og oppvaskmaskiner kan ikke kobles til varmtvann, heller ikke til blandebatterier (eks termostatbatterier) for varmt og kaldt vann.

Ansvar ved overtredelser

24. Den enkelte sameier får erstatningsansvar for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse husordensregler eller annen mangel på aktsomhet, jfr vedtektenes § 11. Sameieren er også ansvarlig for at reglene overholdes av vedkommendes husstand, leietakere, håndverkere eller andre personer som sameieren har gitt adgang til seksjonen eller - uten rimelig grunn - til eiendommen for øvrig.

25. Gjentatte brudd på husordensreglene kan bli ansett som vesentlig mislighold, jfr. vedtektenes § 16.

***

Vår dato.:	**Vår ref.:**
12. mai 2026	850/33/PNY
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20260770	14-0277/26

P33 Eiendomsmegling As
Parkveien 33 B
0258 OSLO

E-post: m.jorstad@nordvikbolig.no
Telefon: 980 20 680

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: **Frognerkompleks Eierseksjoner**
SEKSJONSNUMMER: **33**
EIER(E): **Nova-Invest AS**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Frognerkompleks Eierseksjoner		**Vår ref.:**	850/33
Frognerveien 30 D		**Type:**	Eierseksjonssameie
0263 OSLO		**Eiere:**	Nova-Invest AS
Organisasjonsnr:	971 488 034	**Seksjonsnr:**	33

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 647**

Felleskostnader:	TV og internett	229
	Felleskostnader	2 905
	Strømuttak	189
	Avdrag IN-lån	286
	Renter IN-lån	1 038

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	196 412	Gjeld siste årsoppg.:	197 546
Klient ajourf. lån:	20 248 714,33	Klient gj. s. årsoppg.:	20 365 600

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207893978, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 6.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 291

Saldo per 12.05.2026: 20 248 714

Andel av saldo: 196 412

Første termin/første avdrag: 30.07.2025 (siste termin 30.07.2050)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Arne Lodden Vikse
Adresse:	Hegdehaugsveien 11
Postnr/-sted:	0352 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	197 546	Andre inntekter:	1 481
Annen formue:	35 061	Utgifter:	13 396		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	33	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	212/346 - seksjon:33		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2337.3

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Frognerkompleks Eierseksjoner	**Vår ref.:**	850/33
Frognerveien 30 D	**Type:**	Eierseksjonssameie
0263 OSLO	**Eiere:**	Nova-Invest AS

Organisasjonsnr: 971 488 034

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

BRUKSOVERLATING
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
I henhold til vedtektene skal leietakere godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme frem til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

DØR- OG VINDUSPROSJEKT
Dette prosjektet er som orientert om på ekstraordinært årsmøte i januar 2025, delt i to prosjekt, grunnet brannkrav. Vedtektsendringen i 2022 har gjort det svært vanskelig å fordele kostnadene til et slikt prosjekt rettferdig, og styret vil derfor fremlegge forslag om at utskiftningsansvar for dør og vinduer tilbakeføres til hver seksjon, slik det var frem til 2022. Et slikt forslag betyr at hver seksjon selv betaler for vedlikehold og utskiftning av sine vinduer og dører. Styret vil fortsatt kunne organisere felles utskiftningsprosjekt, og sørge for at utseende og krav er like for alle seksjoner. Et slikt forslag krever aksept fra alle seksjonseiere, og vil derfor først fremmes så snart vi har en juridisk eier av Frogner Kino.

TV OG BREDBÅND
Fibernett installeres og vil være klart til bruk fra 1.oktober 2025. Leverandør er OBOS Net, hvor sameiet får 1000 Mbps fibernett til 229,- måneden. Prisen holdes fast og vil ikke inflasjonsjusteres de neste 5 årene.
Seksjonseiere som ønsker TV-pakke, kan kjøpe dette enten via OBOS Net eller via andre aktører. Ved avtaleinngåelse var beste TV-tilbud via Allente, hvor man fikk større TV-pakke enn det vi har i dag, til samme totalpris som dagens avtale

FROGNER KINO (seksjonsnr. 2 og 16)
Kinoen har vært under tvangssalg siden august 2024. Selskapet som eier Frogner Kino kan bli tvangsoppløst . manglende styre og manglende årsregnskap for 2023. Per 18. juni 2025 er det ingen juridisk eier av Kinoen. Styret har hatt jevnlig dialog med både advokat som står for tvangssalg, potensielle kjøpere, samt advokat som bistår sameiet og sikrer at sameiets interesser blir ivaretatt. I årets budsjett har styret hensyntatt manglende innbetaling fra Frogner Kino, og vil allikevel levere et positivt resultat. Dette betyr at felleskostnadene kan holdes uendret, til tross for at Kinoen ikke betaler det de skylder sameiet. Når det kommer ny eier av Kinoen, vil det bli mulighet for å redusere felleskostnadene noe og/eller øke vedlikeholdsbudsjettet.

Annen informasjon:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for andre yrkesdel)

Innredning tobbyrom på loft og ny trapp fra 1. og til loft

Arbeidsstedet	Matr.nr.	Dato
Frognerveien 30		72/73 308

Tiltakshaver

Ernst Martinussen,
Frognerveien 30B,

Oslo 2.

Ansvarlig søker

Tømrer Per Martinussen,
Killingbergveien 5,

Oslo 2.

KB/TA
30. juni 1976.

Det meddeles at ovennevnte bygningsarbeid ble funnet å være i overensstemmelse med de bygningsmessige bestemmelser.

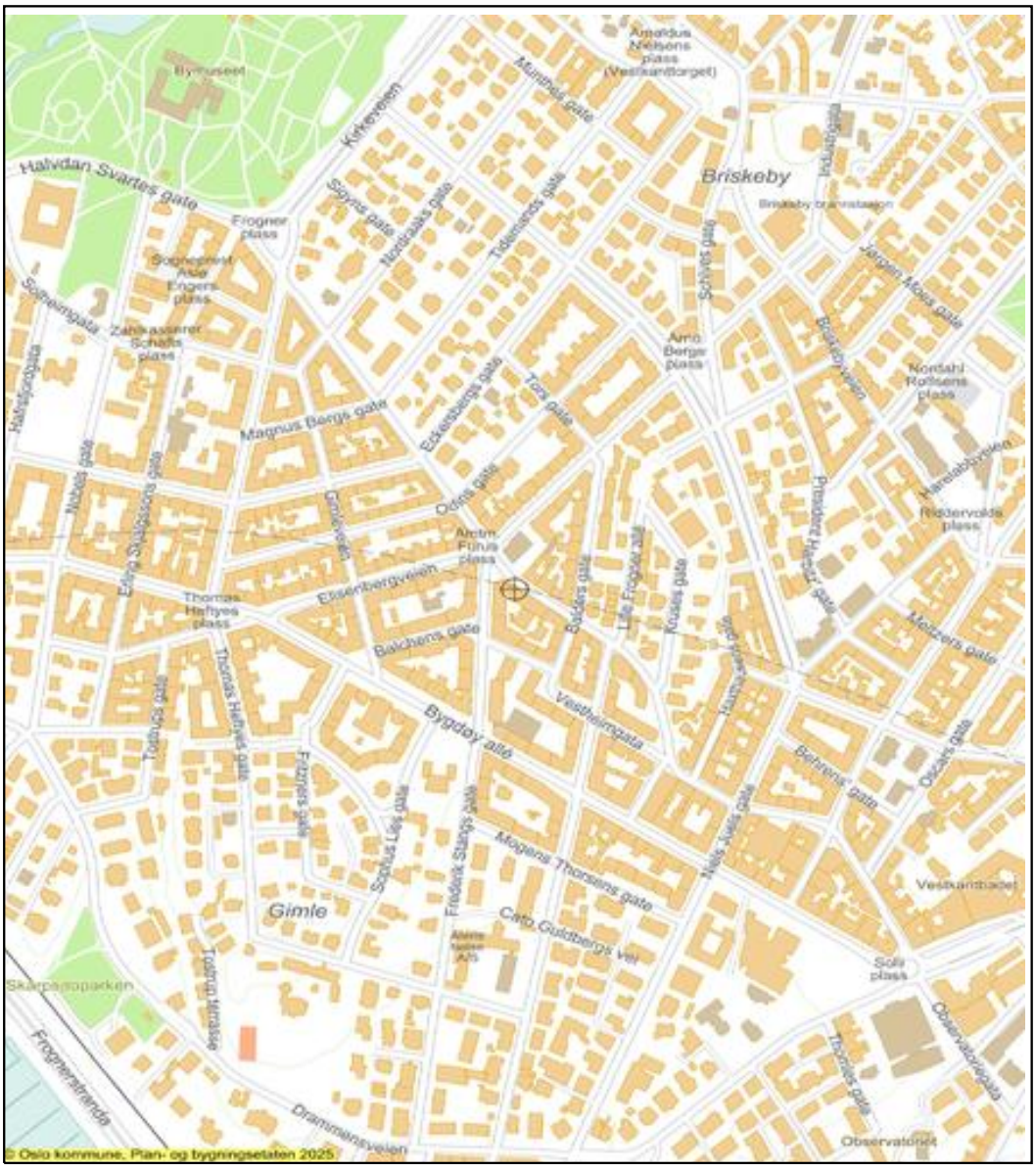
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K. Hogbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som vedkommende er kontrollert og funnet å være i overensstemmelse med bestemmelsene, men ikke arbeidet

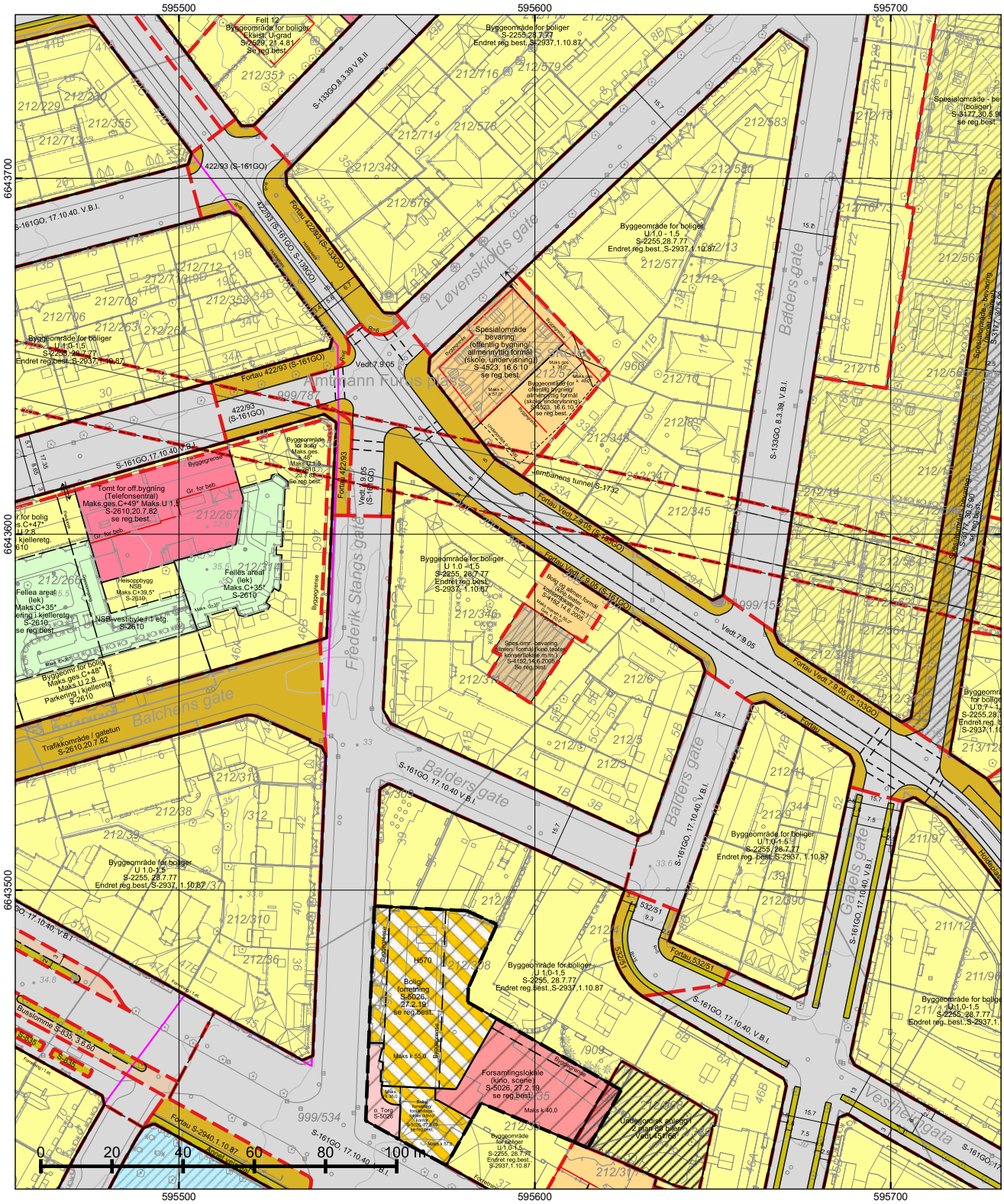
Oversiktskart

Adr.:	Frognerveien 30 D	Bydel :	FROGNER
Gnr bnr :	212 / 346	Skolekrets (2020/2021):	Uranienborg



© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten 2025

Dato: 08.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

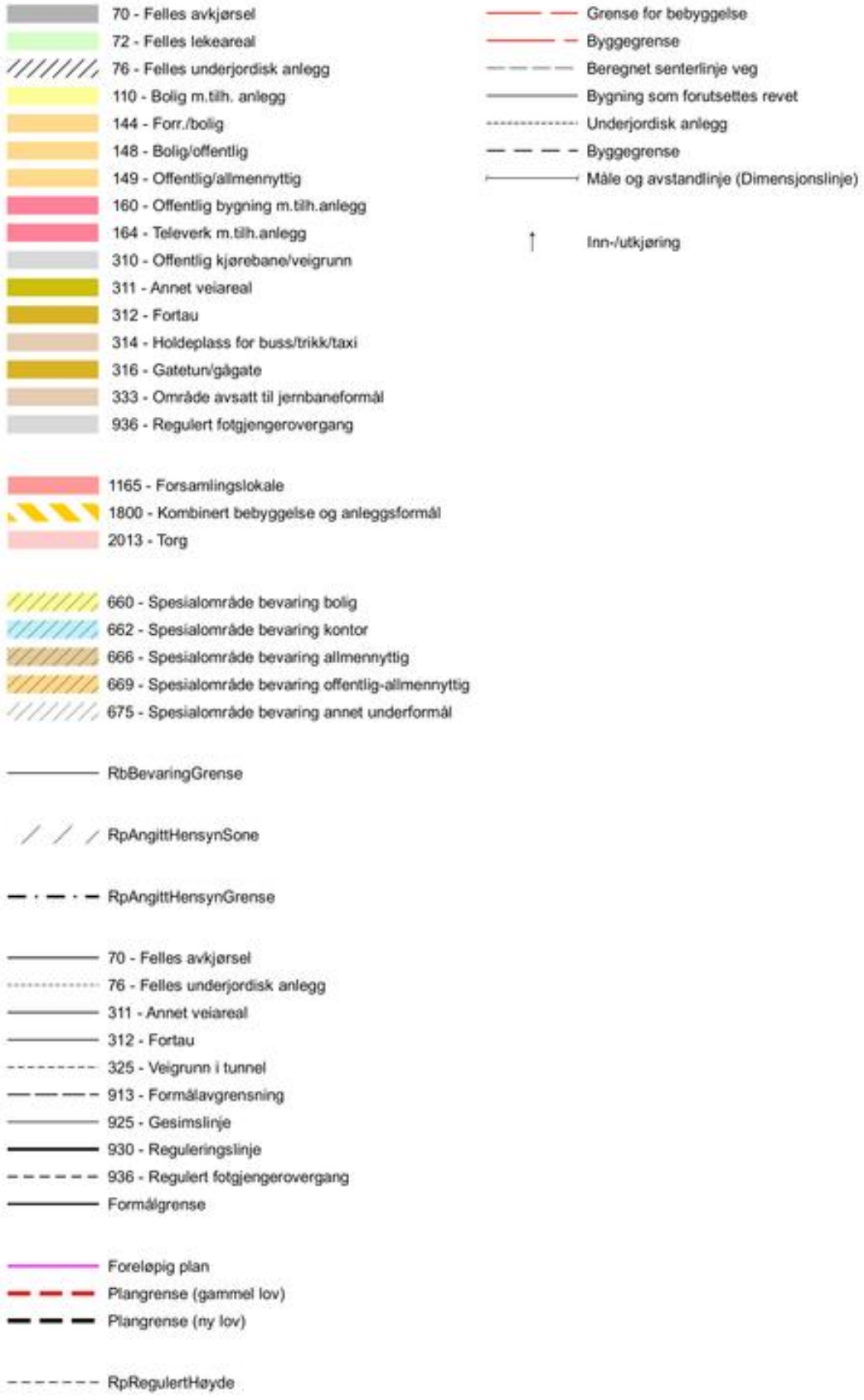
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145526/ 86515395
Deres ref.: 41553/ MJ@MSNOP
Adresse: FROGNERVEIEN 30D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/346

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

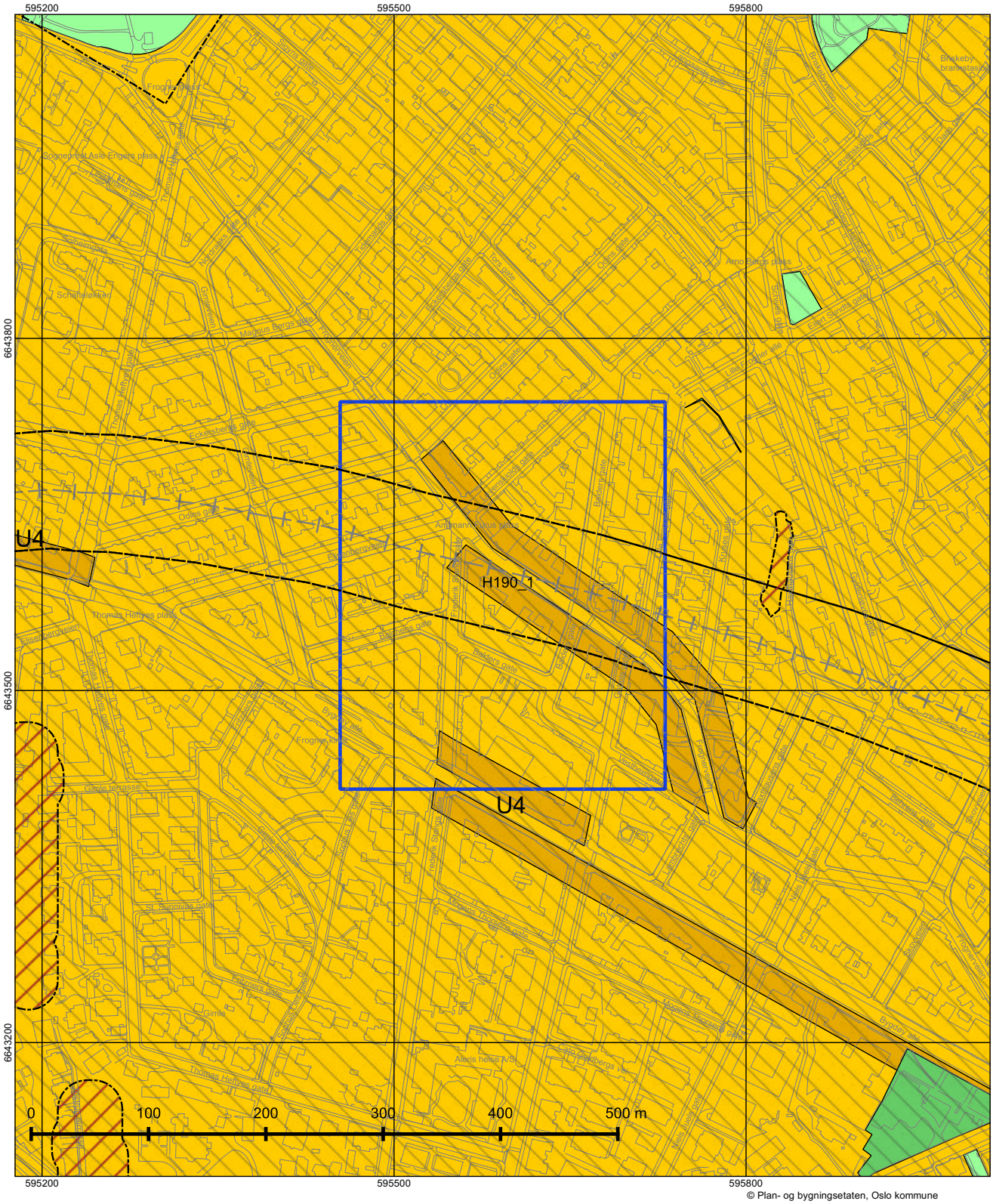
Dato: 08.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 145526/ 86515395
Deres ref.: 41553/ MJ@MSNOP
Adresse: FROGNERVEIEN 30D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/346

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: 08.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145526/86515395
Deres ref.: 41553/ MJ@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

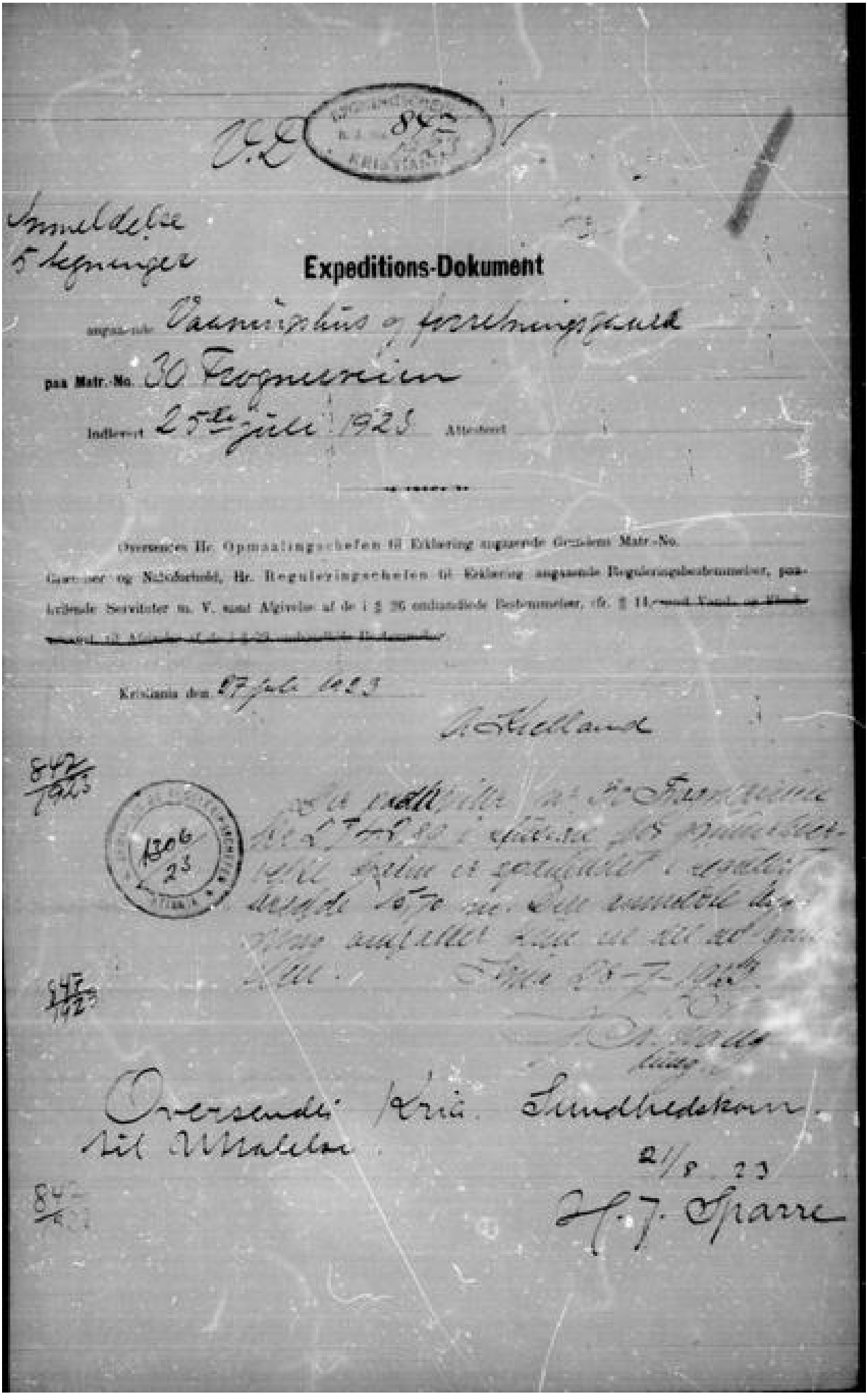
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Anmeldelse
& tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og forretningsgaard

paa Matr.-No. 30 Fossumeien

Indkom 25de juli 1923 Afskrevet

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Gaardsnr. og Nabobebyggelse, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
krævede Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bebyggelsesbestemmelser, (jfr. § 11 ~~med Kaart og Skitse~~
~~med til Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser~~

Kristiania den 27 juli 1923

A. Stallard

842/1923

1306/23

Jeg vilde ikke ha Fossumeien
til 7 m 50 i stedet for 8 m, hvilket
vilde gjøre at gatelinjen
dreide sig. Det vanskelige ligger
ikke mellem 7 og 8 m, men
i at faa
til.

Tilbake 30-7-1923.

A. Stallard
byggesjef

845/1923

Oversendes Kria. Landbrukskontor.
til Vedkjendelse.

21/8 23

H. J. Bjarne

84-/6

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

Melding om gjenstående arbeider.

Veggbekledning i kinosal.

Arbeidssted		
Frognerveien 30.	Frognerveien 30	66/1252/HR.

Byggherre
Oslo kinematografer,
Stortingsgt. 16,
Oslo.

Ansvarshavende
Tømrermester Asbjørn Eikeseted,
Universitetsgt. 12;
Oslo.

Dato
3. mars 1961.

Ved ferdigkontroll den 28/2-61 av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 14 dager.

Det vises til brannvesenets vedlagte bemerkning etter ferdigkontroll datert 1o/3-61.
Det må forutsis en brannteknisk prøve av det oppsatte tøpet snarest.

Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når ovennevnte mangler er rettet.

Bygningsinspektør
H. Grøftegrøft

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AFRY NORWAY AS
Postboks 18 Lilleaker
0216 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.12.2023
	202316493 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	FROGNERVEIEN 30E	Eiendom:	212/346
Tiltakshaver:	FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER	Søker:	AFRY NORWAY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Frognerveien 30 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utsparing i bærevegg, mottatt 05.12.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202316493			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 etasje			1/7

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rk-Teknik
v/ Ragnar Karlson
PB 259 Sentrum
0103 OSLO

25 AUG. 2003
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200010057-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Olav Balterud	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 30	Eiendom:	212/346
Tiltakshaver:	Frognerkompleks Eierseksjoner v/Eckbo	Adresse:	Frognerveien 30C, 0263 OSLO
Søker:	Make arkitekter as	Adresse:	Seilduksgata 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

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

for Per Arne Horne
Avdelingsleder

Hans Olav Balterud
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KIMA ARKITEKTUR AS
Postboks 1447 Vika
0115 OSLO

Dato: 17.03.2020

Deres ref.: Erlend Seilskjær	Vår ref.: 201812116-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 30B	Eiendom:	212/346/0/0
Tiltakshaver:	FROGNER KINO EIENDOM AS	Adresse:	Blylagveien 89, 1459 NESODDEN
Søker:	KIMA ARKITEKTUR AS	Adresse:	Postboks 1447 Vika, 0115 OSLO
Tiltakstype:	Kino/teater	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Frognerveien 30 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbakeføring av Frogner Kino til opprinnelig stand, mottatt 04.03.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201812116			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	C	08.08.2018	1/18
Plan underetasje	A.12-100	08.08.2018	1/22
Plan 1. etasje	A.12-101	08.08.2018	1/23
Plan 2. etasje	A.12-102	08.08.2018	1/24
Lengdesnitt	A.22-12E	08.08.2018	1/25
Fasader	A.31-101	08.08.2018	1/26

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
FROGNER KINO EIENDOM AS, Blylagveien 89, 1459 NESODDEN

Anmeldelse. V.d. 650/46

6 bl. tegninger.

Ekspedisjons-Dokument

angående inngangsforhold til Frogner kino.

på matr.nr. 30 Frognervn.

Innlevert 25 april 1946. Attestert

Ferdig attestert 12/7-47

Sendes herr brannsjefen.

Oslo, den 26/4-46.

WL/HU. Jnr. 2020/46.

Frognerveien 30. Forandring av inngang til Frogner kino.
Bygningsv. påtegn. av 26/4-46.

Oversendes Oslo brannstyre.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. All innredning må foretas med ildsikre materialer.
2. Inngangsdøren mrk. rødt N må bibeholdes som nødutgang.

Oslo brannvesen den 20. mai 1946.

Tilbakesendes hr. Bygningssjefen

Oslo brannstyre den 23/5-46

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

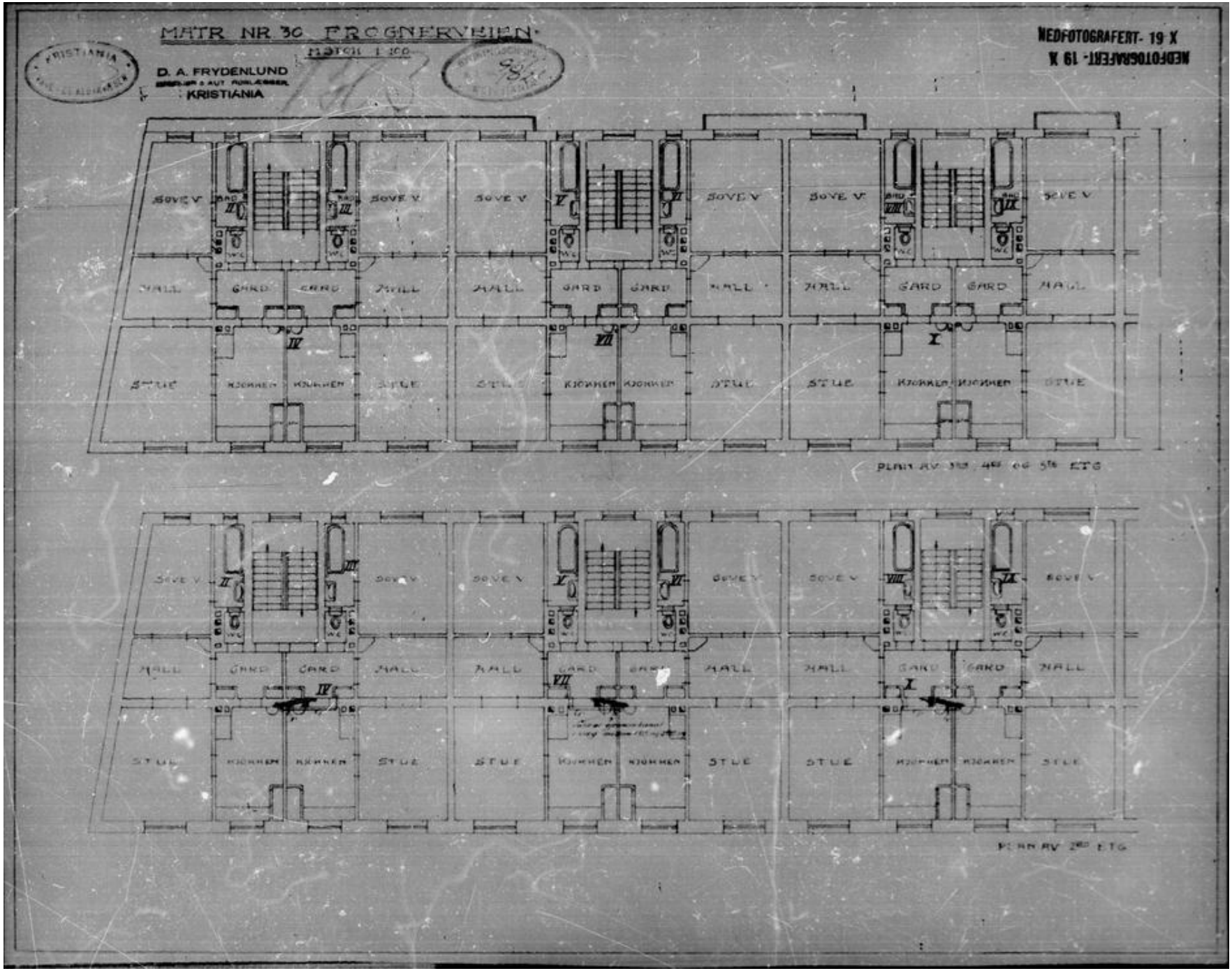
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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


MATR NR 30 FROGNERVEIEN
MÅLT 1:100
D. A. FRYDENLUND
KRISTIANIA
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
SOVE V
HALL
GARD
STUE
KJØKKEN
PLAN AV 3DJE, 4DE OG 5TE ETG
PLAN AV 2DE ETG



Frognerveien 30 D Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 08.07.2025

ANMELDELSE. V.D. 460/36

2 bl. tegninger.

Ekspedisjons-Dokument

angående Trapp i butikk

på matr.nr. 30 Frognerveien

Innlevert 6.mars 1936. Attestert 30/3 36.

Oversendes hr. Brandchefen.

Oslo, den 6-3-1936.

OSLO BRANNVESEN 652/36

H.S.
652/36. Frognerveien 30.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at trappen innbygges ildsikkert med ildsikker selvlukkende dør, som antydet med rødt på bl.l.

Oslo brandvesen den 27. mars 1936.

For brandchefen

P.M.

Bygn. chef
mott. 28 MRS. 1936

V.d. til meddelelse
Oslo 28/3-36.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forandring av fasade med ny baldakin og lysreklame.

Arbeidssted	Matr.nr	Ins. 65/3222
Frognerveien 30		

Byggherre
Oslo Kinomatografer
Stortingsgaten 16

Oslo - 1.

Ansvarshavende
Murmester Arne Kielland jr.
Drammensveien 91 b

Oslo - 2.

HG/HK

Dato

18. november 1966.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Byggningsinspektør

H.Greftegreff

Oslo

S-1732

Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5,Skipper gt.31 og 44 til traf.omr.jernbane

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.01.1972
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201234
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 280 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FJELLHAMAR BYGG AS
Industriveien 6
1461 LØRENSKOG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.12.2022
Patrick Finstad Magnussen	202018082 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	FROGNERVEIEN 30B	Eiendom:	212/346
Tiltakshaver:	ELIAS BORØCHSTEIN SYSLAK	Søker:	FJELLHAMAR BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frognerveien 30B - H0402 seksjon 43

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning av bærevegg og etablering av ny bæring, mottatt 19.12.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202018082			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan a med mål	1222-20	26.11.2020	4/5

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ELIAS BORØCHSTEIN SYSLAK, TORGGATA 20, 3210 SANDEFJORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KIMA ARKITEKTUR AS
Postboks 1447 Vika
0115 OSLO

Dato: 27.03.2020

Deres ref.: Erlend Seilskjær	Vår ref.: 201809782-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 30B	Eiendom:	212/346/0/0
Tiltakshaver:	FROGNER KINO EIENDOM AS	Adresse:	Frognerveien 30B, 0263 OSLO
Søker:	KIMA ARKITEKTUR AS	Adresse:	Postboks 1447 Vika, 0115 OSLO
Tiltakstype:	Kino/teater	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Frognerveien 30 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbakeføring av inngangsparti og publikumsarealer, mottatt 04.03.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201809782			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	15.05.2018	1/20
Snitt	A.22-12E	06.07.2018	1/27
Fasader	A.31-101	06.07.2018	1/29
Plan 1 etasje	A.12-101	09.03.2019	6/6
Fasade nord	A.34-138	09.03.2019	6/7

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
FROGNER KINO EIENDOM AS, Frognerveien 30B, 0263 OSLO

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 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

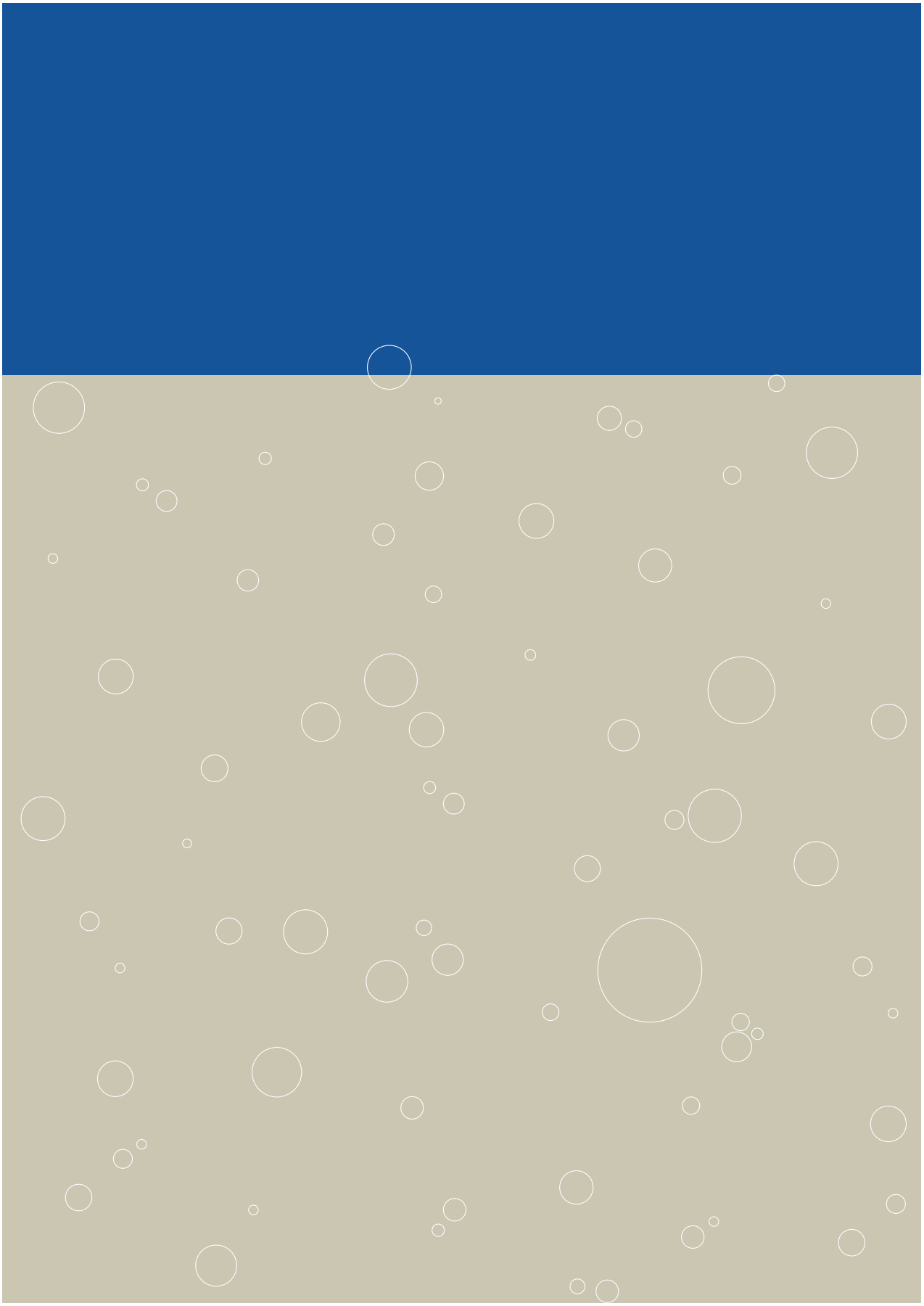
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

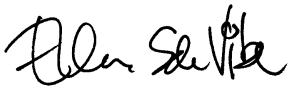
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles uteareraler foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

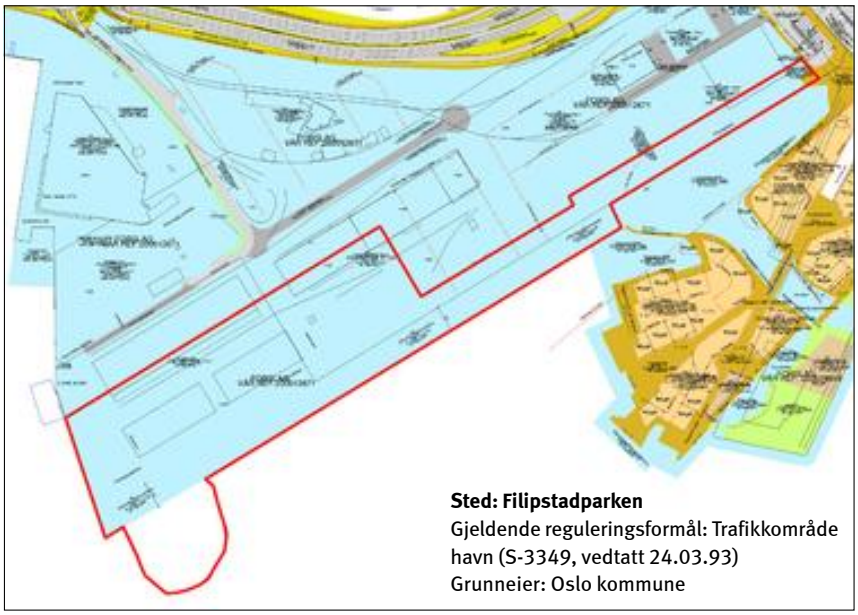
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

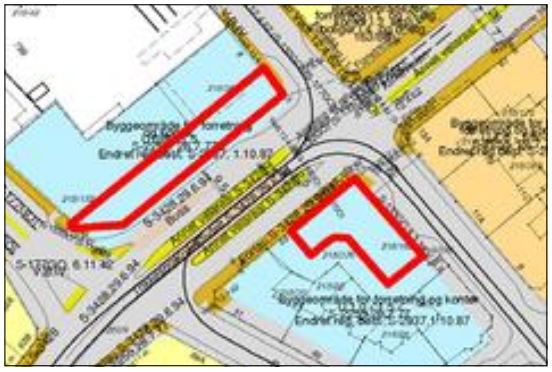


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS



Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

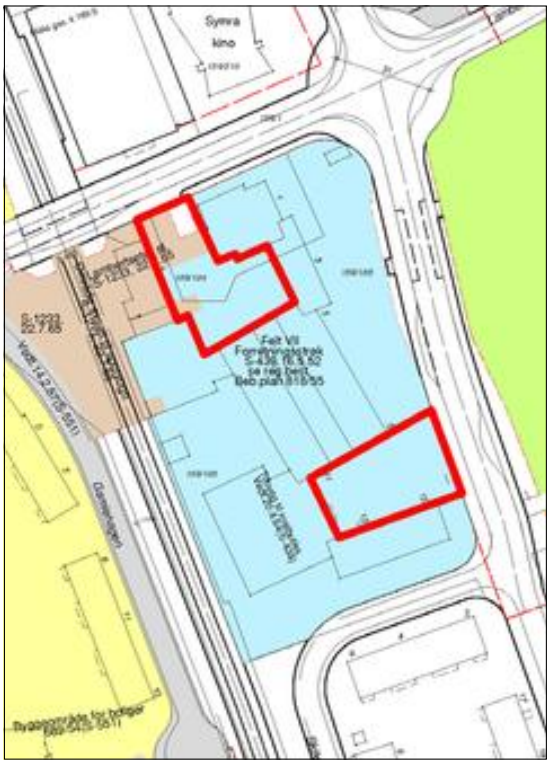
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- *Overordnet forbindelse* er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- *Lokalt torg/møteplass* er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

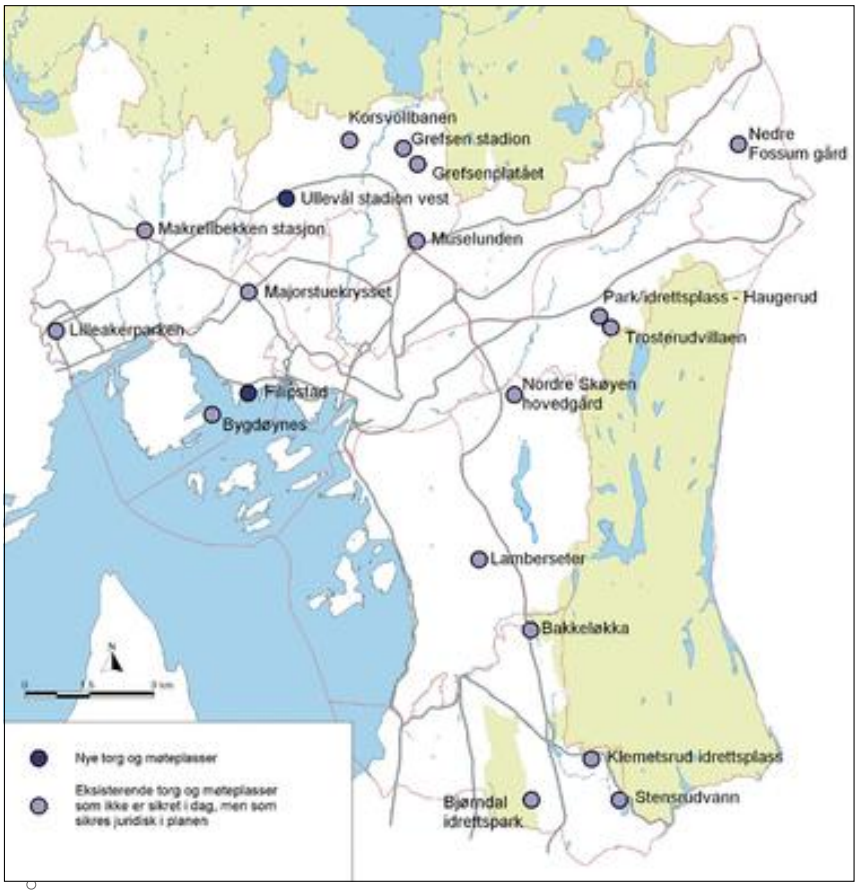
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



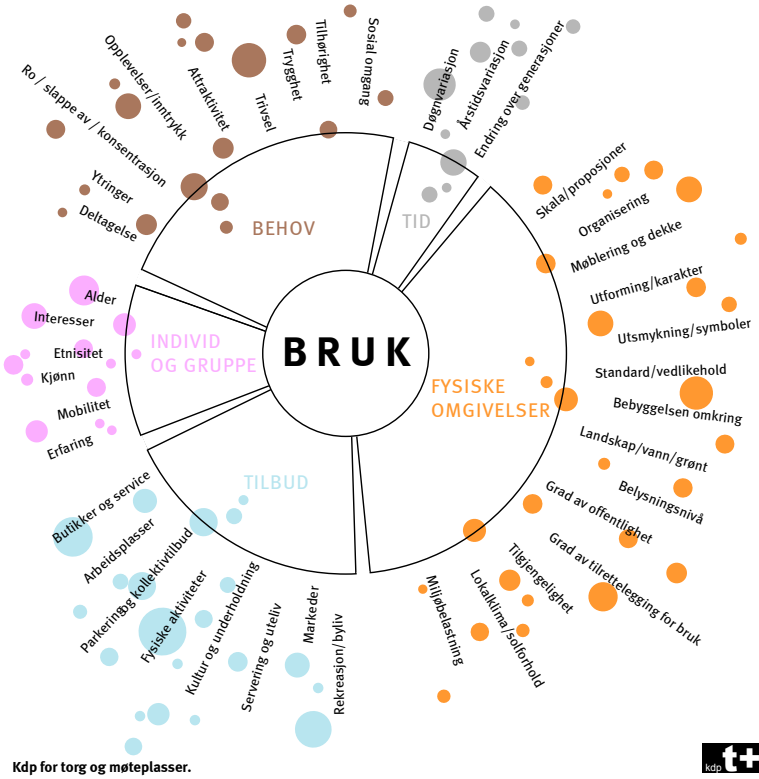
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

Side 26 **Kdp for torg og møteplasser.**



I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.



"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente
Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

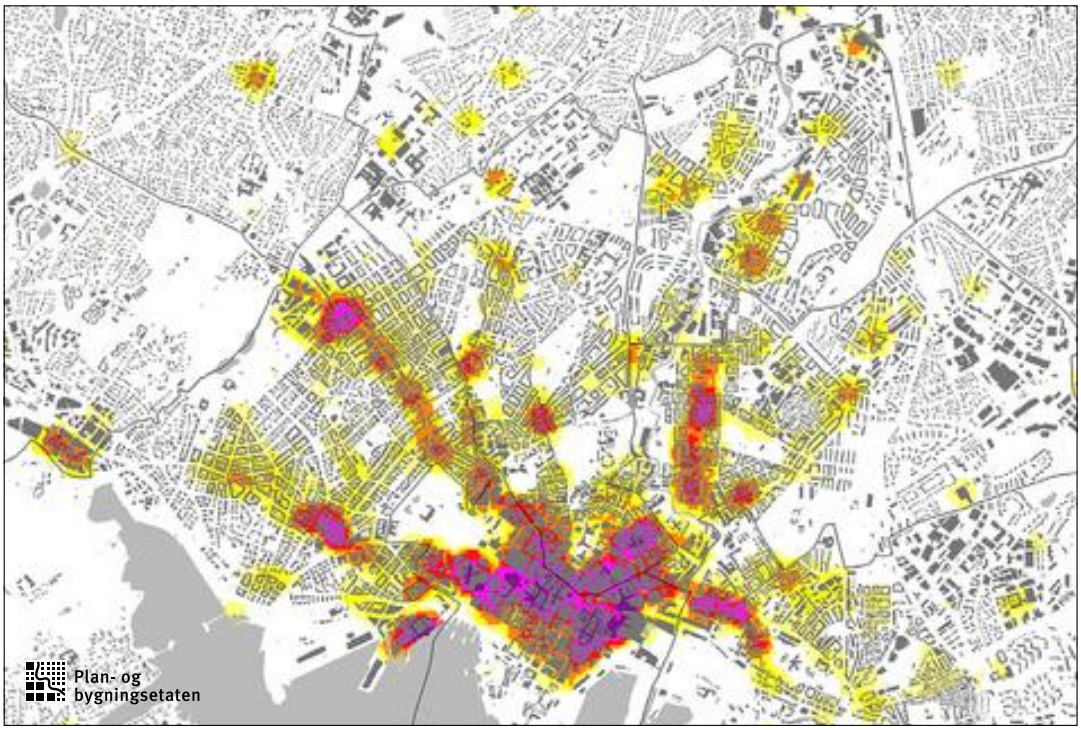
Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

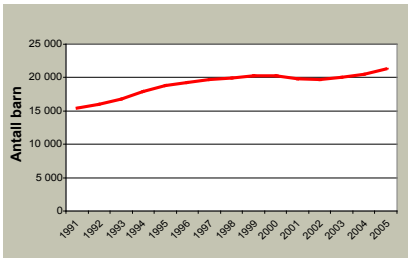
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET
Økende fokus på trygghet
Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet
Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

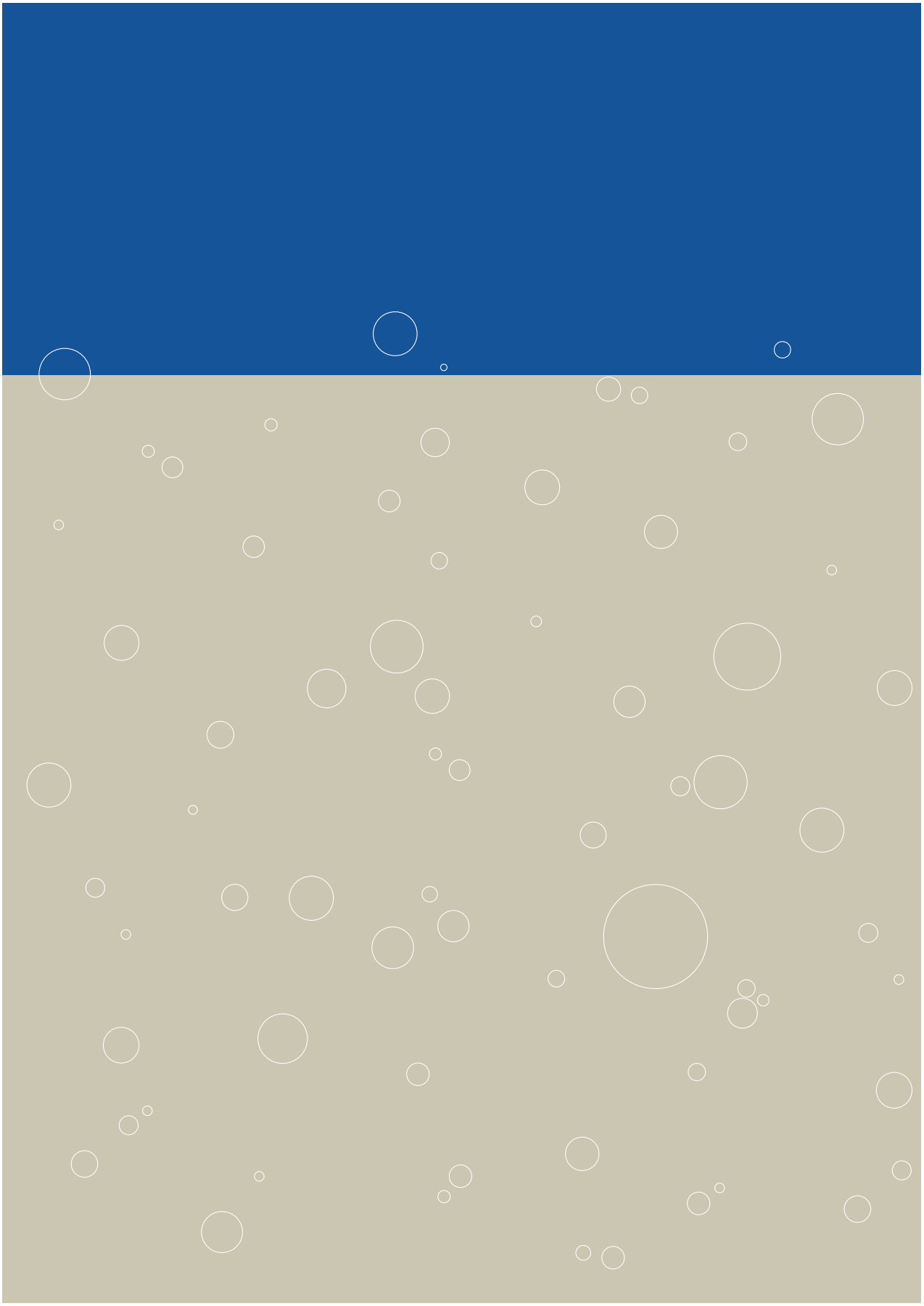
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



ANMELDELSE
3 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
v/B.D. J. nr. 3538/50

Ekspedisjons-Dokument

angående fasadeforandring

på matr.-nr. 30 Frognerveien

Innlevert 20. nov. 1950. Attestert 27 NOV. 1952

Forelegges fasaderådet.

Oslo, den 21. nov. 1950.

Bilag: 1
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
13/12-50

1. Sendes Ingeniørkontoret i anl. beregninger.
2. Sendes Vestre distrikt til behandling.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 15. desember 1950.

Tilbakesendes. Til bl. 3 statisk beregning av I-bjelker over vinduer, har intet å bemerke

Oslo 2/1-51
H. Haugsland
E. Helvorsen

ANMELDELSE
3 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
v/B.D. J. nr. 3538/50

Ekspedisjons-Dokument

angående fasadeforandring

på matr.-nr. 30 Frognerveien

Innlevert 20. nov. 1950. Attestert 27 NOV. 1952

Forelegges fasaderådet.

Oslo, den 21. nov. 1950.

Bilag: 1
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
13/12-50

1. Sendes Ingeniørkontoret i anl. beregninger.
2. Sendes Vestre distrikt til behandling.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 15. desember 1950.

Tilbakesendes. Til bl. 3 statisk beregning av I-bjelker over vinduer, har intet å bemerke

Oslo 2/1-51
H. Haugsland
E. Halvorsen

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19[II] *11 50 60

Ferdigattest
(for min re arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Frognerveien 30		80/1027

Rekvirent

Frognerveien 30 v/
H.J.Lilleby,
Frognerveien 30,

Oslo 2.

PMB/SR

Ansvarshavende

Tømrera.Jan Thomassen,
Grenseveien 87D,

Oslo 6.

Dato
5. juni 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

M. 0-16 ANDVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Gottlieb Paludan Architects Norway
Bassengbakken 1
7042 TRONDHEIM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202014779 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Marie Meulman	Dato: 07.03.2022

Adresse:	FROGNERVEIEN 30 - FREDRIK STANGS G 43-45	Eiendom:	212/346/0/0
Tiltakshaver:	FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER	Søker:	Gottlieb Paludan Architects Norway
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Frognerveien 30 - Fredrik Stangs G 43-45

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av vann- og avløpsrør mottatt 04.02.2022.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Det er ikke utarbeidet avfallsplan. Vi noterer mangelen og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

Klagefristen er tre uker

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

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

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FROGNERKOMPLEKS EIERSEKSJONER, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo

S-2255

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

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).

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, 20483, 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Magnus Jørstad
FROGNERVEIEN 30D

Dato: 08.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515395
8634682

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 346

Vi viser til bestilling av 20250708 for FROGNERVEIEN 30D.

GNR. 212 BNR. 346

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.09.1854.

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

2336 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

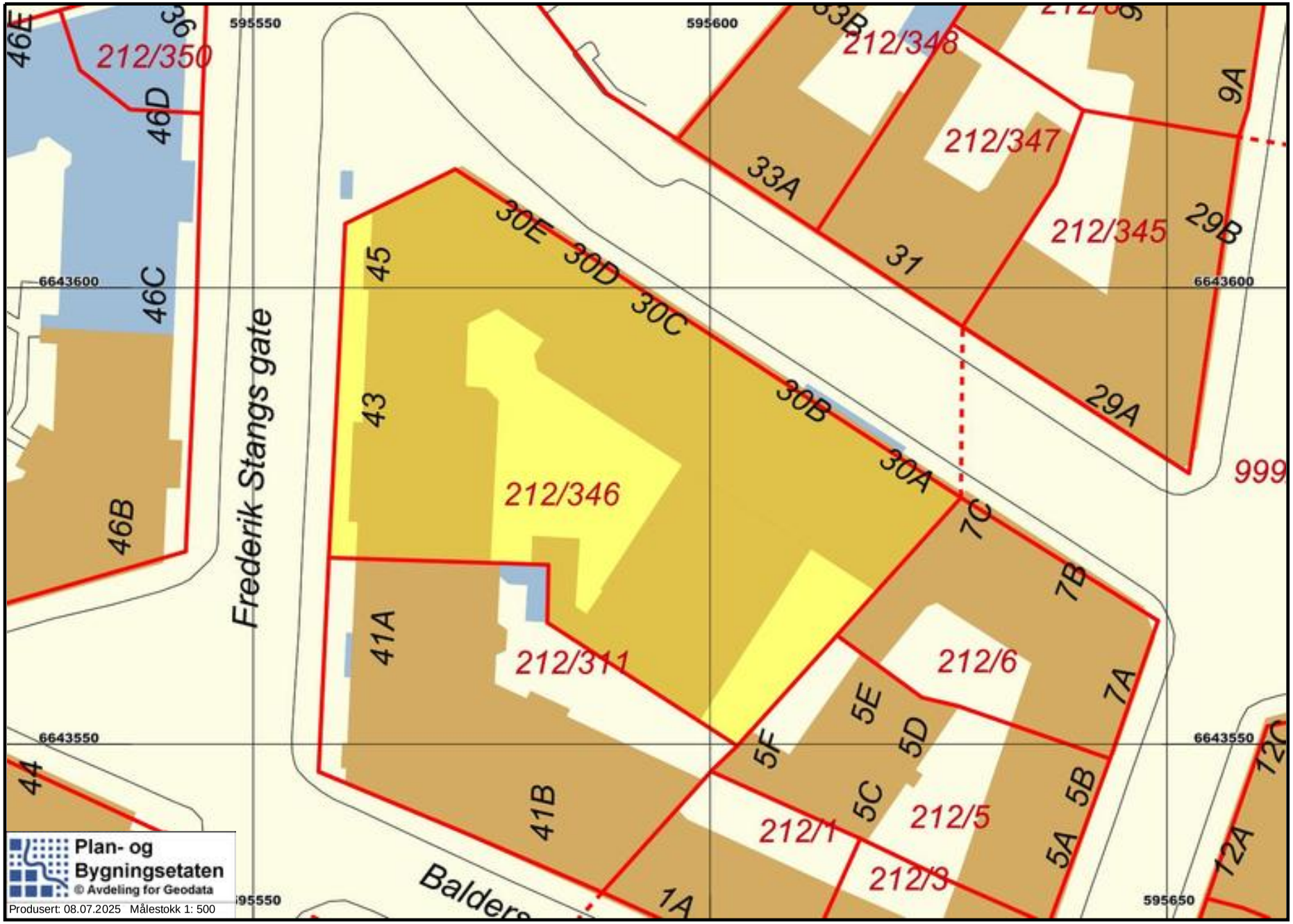
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


595550
595600
595650
6643600
6643550
212/350
212/348
212/347
212/345
212/346
212/311
212/6
212/5
212/1
212/3
46E
46D
46C
46B
45
43
41A
41B
44
33B
33A
31
30E
30D
30C
30B
30A
29B
29A
9A
7C
7B
7A
5F
5E
5D
5C
5B
5A
1A
12A
999
Frederik Stangs gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.07.2025 Målestokk 1: 500

Oslo

S-4152

Del av Frognerveien 30. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for del av grn.212 bnr.346.

Vedtaksdato: 14.06.2005
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200409470
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200409470

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV FROGNERVEIEN 30, Gnr. 212 bnr. 346

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200409470, datert 07.03.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig og allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale, bevertning m.m.)
- Spesialområde bevaring – allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale m.m.)

§ 3. Byggeområde for bolig og allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale, bevertning m.m.)
Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrense og byggelinje og innenfor byggehøyder vist på plankartet.
Kino, teater, konsertlokale og bevertning m.m. skal ligge i 1. etasje.

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak som gjelder kinolokalet skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket.

§ 4. Spesialområde bevaring – allmennyttig formål (kino, teater, konsertlokale m.m.)
Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/ tillatelse til tiltak.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Lysreklamelykt.

Arbeidssted	Matr. nr.	J. nr.
Frognerveien 30		60/1854

Byggherre
Alf Bjercke
Skippergaten 29

Oslo 1.

xxxxxxx Anm:
Arnold Wiigs Fabrikker A/S
Bygdøy Alle 5

Oslo 2.

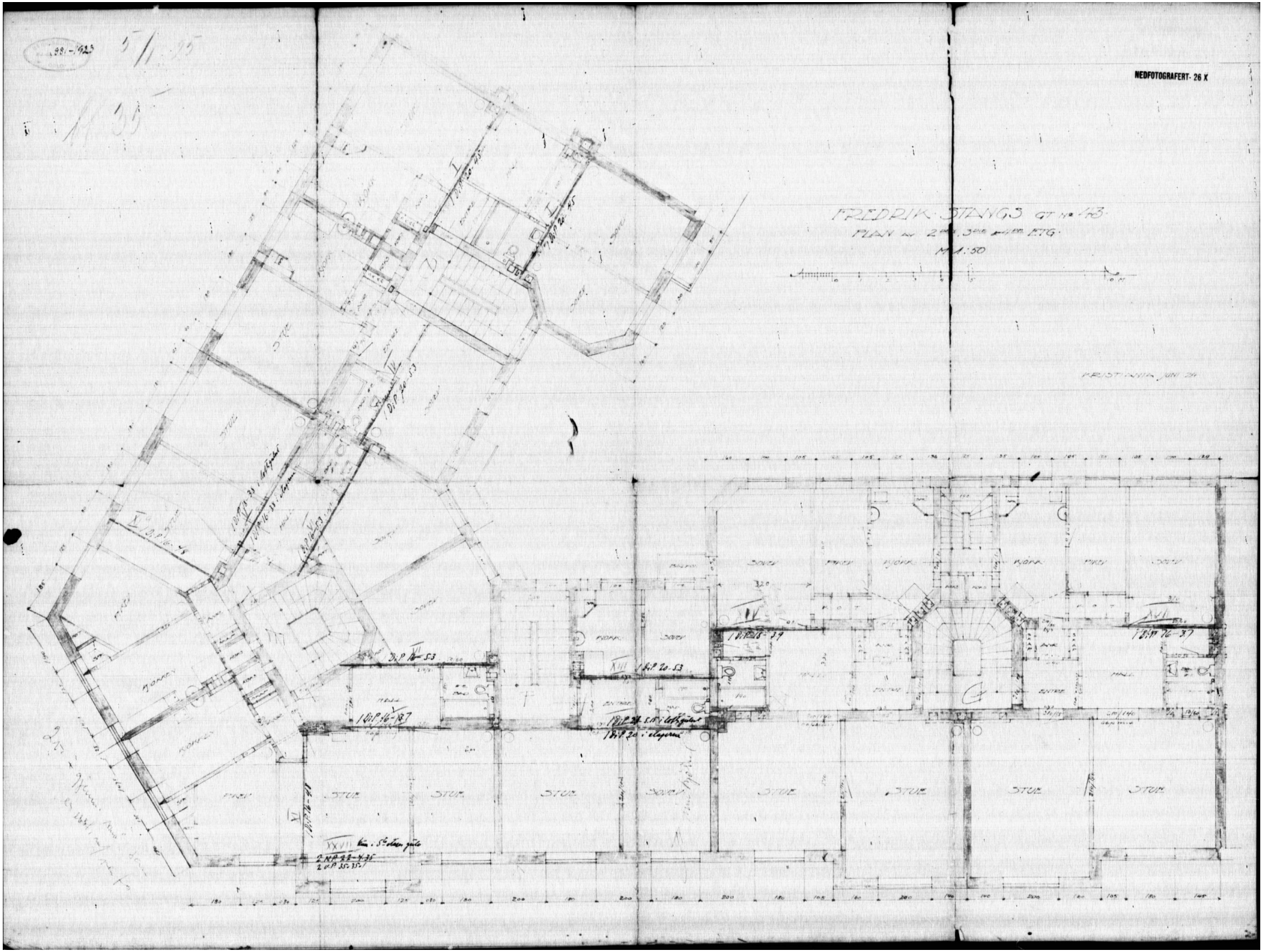
HG/BS

Dato
14.mars 1966.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Forbehold: Midlertidig i henhold til approbasjon av 19.oktober 1965.

Bygningsinspektør
H.Greftegreff


FREDRIK STENGS GT Nº 43
PLAN AV 2DE, 3DJE ETG.
M 1:50
NEDFOTOGRAFERT- 26 X

Anmeldelse
til Kjenner
v/ Tegninger

VO 896/1927

Ekspedisjons-Dokument

angående døråpning og oppsetning av vegger i kjeller
på matr.-nr. 30 Fagerheden
Innlevert 20 aug 1927 Attestert 20/9-28

VD til innstilling
Oslo den 23 de aug 1927

896/1927

Anmeldes Oslo kommune til uttalelse.

Oslo 23/8-27

A. Skilland

Tilbakesendes kr. bygningsinspektøren
Skjøn er innen å bemerke.

Oslo Kalkverk A/S 6 Septbr 1927

L. Dixon

Anmeldes kr. bygningsinspektøren.
Anmeldelsen anbefales godkjennt.

896/1927

Oslo 7/9-27

A. Skilland

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av W.C.

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Prognerveien 30		64/40/IIF

Byggherre
Oslo Kinematografer,
Stortingsgt. 16,

Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmermester Ole J. Tellmann,
Hammeryt. 18 A,

Oslo 4.

Dato

18. desember 1964.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

W.C. rommet må snarest settes i lett vaskbar stand.

H. Greftegreff
Bygningsinspektør

10 000 E. A. 289/62

ANMELDELSE. V.D. 460/36

2 bl. tegninger.

Ekspedisjons-Dokument

angående Trapp i butikk

på matr.nr. 30 Frognerveien

Innlevert 6.mars 1936. Attestert 30/3 36.

Oversendes hr. Brandchefen.

Oslo, den 6-3-1936.

OSLO BRANNVESEN 652/36

H.S.
652/36. Frognerveien 30.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at trappen innbygges ildsikkert med ildsikker selvlukkende dør, som antydet med rødt på bl.l.

Oslo brandvesen den 27. mars 1936.

For brandchefen

P.M.

Bygn. chef
m/ 28 MRS. 1936

V.d. stl. murtillsyn
Oslo 28/3-36.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Arbeidssted	Mstr.nr.	Jnr.
30 Frognerveien	30 Frognerveien	56/1164

Byggherre
A/S Frognerkompleks v/
S.Kongelf.
Frognerveien 30 C,
Oslo.

Ansvarshavende
Ingen.

Dato
12/9-58.

Arbeidets art
~~Om~~bygning av kinolokale.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

E.Halvorsen
Distriktsingeniør

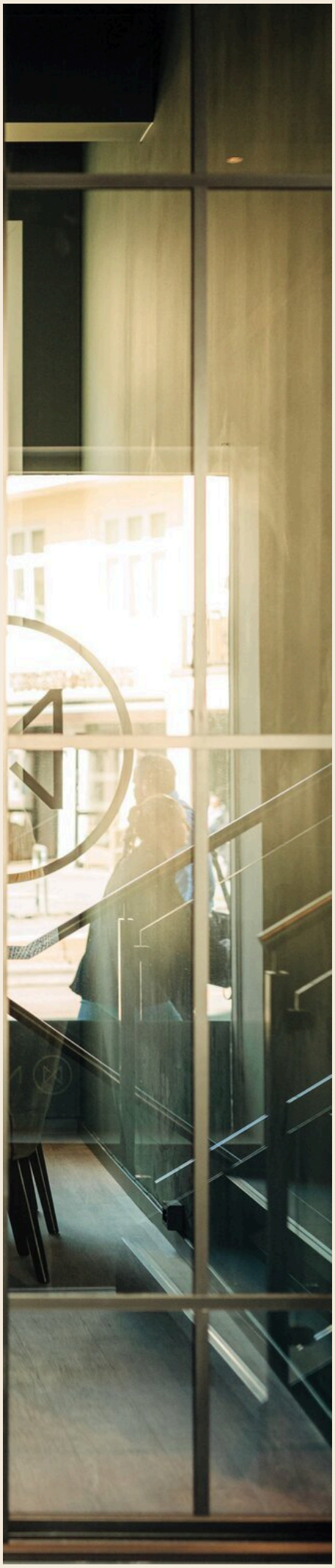
H.Greftegreff
Bygningsinspektør

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0277/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frognerveien 30D 0263 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 346, snr 33 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnus Jørstad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
m.jorstad@nordvikbolig.no
980 20 680