NORDVIK

Frognerveien 42A

2 soverom | 99 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Frognerveien 42A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026

Nøkkelinformasjon



En flott, romslig og klassisk 3-roms med balkong mot bakgård -
Rosett og stukkatur - Generøs takhøyde på opptil 3,22m!

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 590,-**
Totalpris	**9 802 487,-**
Fellesgjeld	**63 897,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 074,-**
BRA-i	**99 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Frognerveien 42A!

En stor og klassisk 3-roms leilighet med flotte klassiske detaljer som rosett, stukkatur og pene tregulv. Leiligheten har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og en generøs takhøyde på opptil 3,22 meter som skaper en luftig og romslig atmosfære.

Frognerveien er en etablert adresse i et av Oslos mest etterspurte boligområder. Her ligger leiligheten i et klassisk bymiljø preget av velholdte bygårder og rolige omgivelser, samtidig som byens tilbud er lett tilgjengelige.

Høydepunkter:

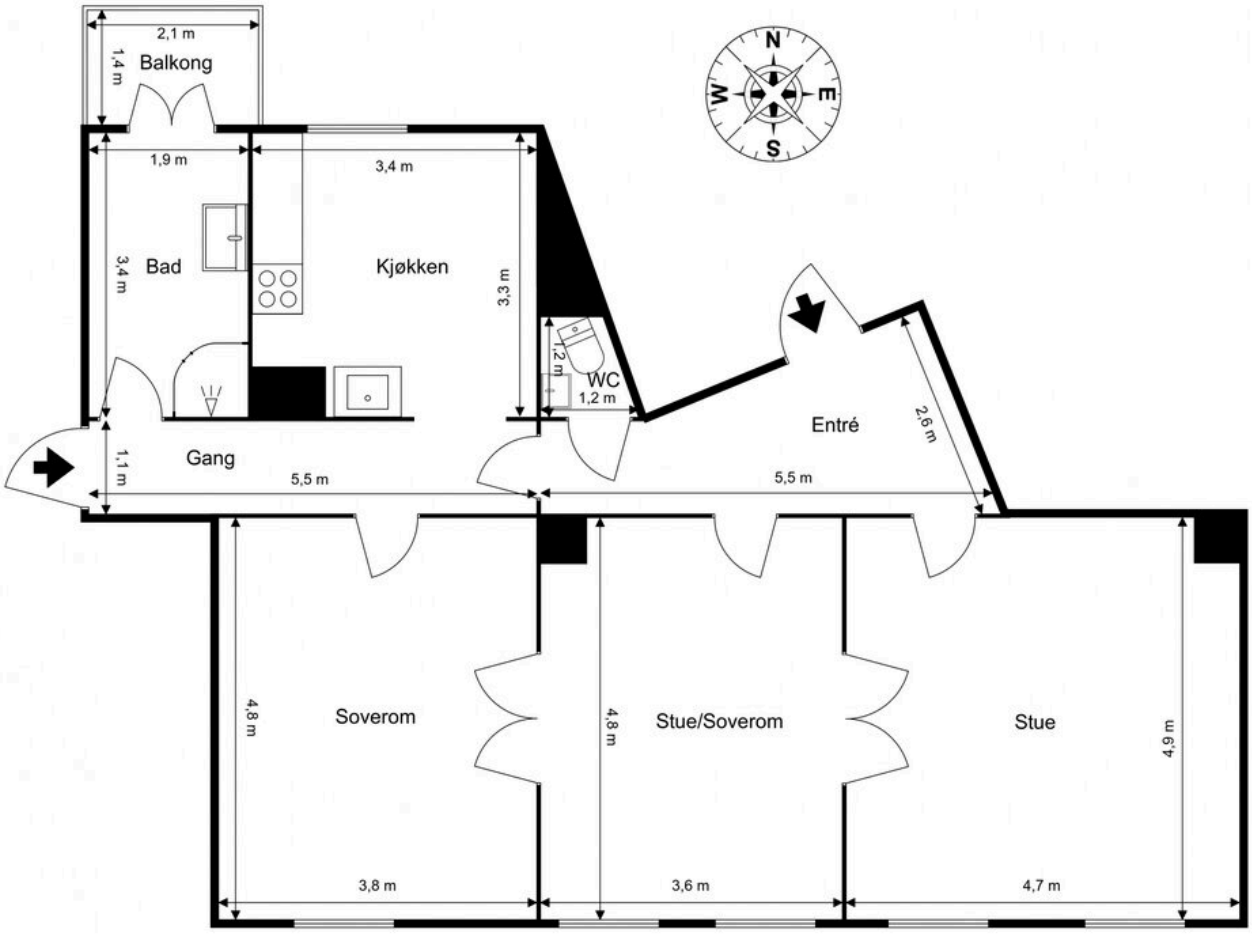
- Flotte klassiske detaljer, rosett, stukkatur og pene tregulv
- Noe moderniseringsbehov
- Fløydører
- Balkong mot bakgård
- Tre rom på rad
- Generøs takhøyde på opptil 3,22m
- I nærhet til "alt" du trenger i hverdagen

Velkommen til visning

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 104 kvm

Frognerveien 42A
4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.































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
5-0325/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frognerveien 42A, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 355, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jan Torolv Herstad
Brit Grete Wiggen Herstad

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 751 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 104 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 99 kvm.
Total BRA: 99 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. 2 kjellerboder på til sammen 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Stue, spisestue, separat kjøkken, soverom, bad og toalettrom.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på til sammen 5 kvm.

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

Standard
Entre:
Lys og innbydende entré som ønsker deg velkommen inn i boligen og gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue:
Romslig og flott stue med klassiske detaljer som rosett, stukkatur og flotte tregulv. Rommet har en generøs takhøyde på hele 3,16 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. De dype vinduspostene egner seg perfekt til pynt. Det er god plass til sofa og annet møblement. Her finner du også en peis som sikrer god varme på kaldere dager. Selger informerer om noe dårlig trekk i peisen.

Spisestue/soverom 2:
Her er det god plass til et stort spisebord, noe som gjør

rommet velegnet for hyggelige måltider med familie og venner. Rommet kan også benyttes som soverom nummer 2, med god plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Separat kjøkken:
Kjøkken med belegg på gulv, malte overflater på vegger og malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminert benkeplate og alu oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredningen er utstyrt med bereder, kullfiltervifte over stekesonen, komfyr og kombiskap.

Bad:
Tidløst flislagt baderom utstyrt med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og servant med ett greps blandebatteri. Fra badet er det utgang til en herlig balkong på 3 kvm vendt mot bakgård.

Toalett:
Separat toalettrom med adkomst fra entréen. Rommet er utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servant med ett greps blandebatteri.

Hovedsoverom:
Flott hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet byr på flotte fløydører, klassiske detaljer og store vindusflater. Det er også god plass til garderobeskap.

Takhøyder:
Entre: Takhøyde på 3,21 m. Gang: Takhøyde på 3,21 m. Stue: Takhøyde på 3,16 m. Kjøkken: Takhøyde på 3,22 m. Bad: Takhøyde på 3,14 m. Toalett: Takhøyde på 2,32 m. Soverom 1: Takhøyde på 3,21 m. Soverom 2: Takhøyde på 3,18 m.

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/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei.
- Eventuell kommentar: trekk i pipe har vært beskrevet som dårlig. Men løses med vindu eller dør på gløtt.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Selger har aldri bodd i boligen, og har dermed begrenset kjennskap til boligen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og bindingsverk.
- Taket er et saltak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører - baktrappdør subber i karm.

Etasjeskille og gulv på grunn - høydeforskjell avvik.

Kjøkken - Overflater og innredning - eldre kjøkkeninnredning med slitasje.

Kjøkken - Trekk - omluftsvifte uten avtrekk til det fri - rommet er tett uten mulighet for tilluft eller utluft.

Toalettrom - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon.

Avløpsrør - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Vannledninger - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon- felles hovedstoppekran i kjeller.

Skadedyr og fuktkrevende insekter - det er registrert spor etter gnagere. (Dette gjelder i kjeller, selger informerer om at styret ikke er kjent med at det er et nåværende problem).

Varmtvannsbereder - bereder er ikke lekkasjesikret - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Ventilasjon - boligen mangler tilførsel avtilluft.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen - utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted

Våtrom - - våtrom uten sluk

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
- Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Målt høyde er 100 cm mens dagens krav når balkongen er over 10 m fra terreng er 120 cm. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleier har plikt til å informere styret på e-post om kommende gjester; hvem de er, når de kommer og hvor lenge de blir.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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 følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 074,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesvask, lommunale avgifter, felles bygningsforsikring, kabel tv /bredbånd, vaktmestertjenester, eiendomsskatt, diverse honorarer, vedlikehold og generell drift.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 480 972,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 923 888,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Frognerveien 42, orgnr. 976751132

Om sameiet
Sameiet Frognerveien 42 består av 21 seksjoner; 2 næringsseksjoner og 19 boligseksjoner.
Sameiet er forsikret i Gjensidige.
Det er kun tillatt bruk av elektrisk grill i sameiet.

Utdrag fra siste årsberetning (fra 2026):

Året har vært preget av:
- Vannlekkasjesak og omfattende utbedringsarbeider.
- Kontakt med Oslo Vann- og avløpsetaten og fremmet krav om refusjon.
- Avvist refusjonskrav fra kommunen.
- Avdekket defekt stoppekran.
- Økte forsikringskostnader og kommunale avgifter.
- Reparasjon av taket.
- Stram likviditet.

Stoppekran – teknisk forprosjekt
Bakgrunn:
- I forbindelse med lekkasjesaken ble det avdekket at utvendig stoppekran ikke fungerer tilfredsstillende. Selv om dette ikke var årsak til lekkasjen, representerer det et risikomoment.
Styrets forslag:
Styret gis fullmakt til å bruke inntil kr 20 000 til teknisk vurdering og innhenting av forslag til løsning. Eventuelle større tiltak legges frem for nytt vedtak.
Dette ble vedtatt på årsmøte.

Engangsinnbetaling for etablering av likviditetsreserve:
Bakgrunn:
- Året har vist et tydelig behov for en sterkere likviditetsreserve, jf. styrets årsberetning (sak 4). Styret har over tid hatt som mål å bygge opp en buffer, men konstaterer at denne har blitt gradvis redusert de siste årene. Manglende buffer gjør sameiet sårbart ved uforutsette kostnader og bidrar til en presset likviditetssituasjon.

For å styrke sameiets økonomiske robusthet foreslår styret at det gjennomføres en engangsinnbetaling fra seksjonseierne.

Innbetalingen settes til totalt kr 150 000 og fordeles etter sameiebrøk. Beløpet skal inngå som en likviditetsreserve og benyttes ved behov til å dekke uforutsette kostnader og sikre stabil drift.

Sameiet vedtar en ekstraordinær innbetaling på kr 150 000, fordelt etter sameiebrøk. Beløpet skal inngå som likviditetsreserve.

Innbetaling forfaller 01.07.2026 (selger har betalt dette).

Forretningsfører
Myhrers Rtb AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 63 897,-pr. 31.12.2025

Sameiet har fellesgjeld fra DNB på kr. 943 110,22,- pr. 31.12.2025. Låneformål til reparering av setningsskade.

Andel fellesgjeld utgjør kr. 63 897 pr. 31.12.2025 for seksjonen.

Sameiet har fellesgjeld fra DNB på kr. 943 110,22,- pr. 31.12.2025. Låneformål til reparering av setningsskade.

Andel fellesgjeld utgjør kr. 63 897 pr. 31.12.2025 for seksjonen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 916,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2025) viser et overskudd på kr. 137 088,-

Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et overskudd på kr. 63 749,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold tillatt såfremt det ikke er til sjenanse før øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige

Polisenr. 76903171

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 630 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Urban og særdeles sentral beliggenhet!

Frognerveien er en etablert adresse i et av Oslos mest etterspurte boligområder. Her ligger leiligheten i et klassisk bymiljø preget av velholdte bygårder og rolige omgivelser, samtidig som byens tilbud er lett tilgjengelige. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker å bo sentralt, med enkel tilgang til både servicetilbud, kollektivtransport og sentrumsområdene i Oslo.

Området byr på en sjelden kombinasjon av byliv og nærhet til grøntarealer. Frognerparken og Slottsparken ligger i gangavstand og brukes aktivt året rundt, både til tur, trening og pauser fra byen. Områdene rundt Bygdøy er tilgjengelige med sykkel eller kollektivtransport, og gir flere alternativer for rekreasjon og uteaktiviteter.

Frognerveien og gatene rundt har et godt utvalg av dagligvarebutikker, kaféer og restauranter. Her finnes både velkjente spisesteder og mindre nabolagssteder, i tillegg til spesialbutikker og servicetilbud som dekker det meste av hverdagsbehov. Solli plass og Gimle ligger innenfor få minutters gange og gir tilgang til kino, vinmonopol og ytterligere servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området er godt utbygd. Trikk og buss i nærområdet gir stabile forbindelser mot sentrum (det er trikkeholdeplass rett utenfor), Majorstuen, Skøyen og øvrige bydeler. Solli plass er et knutepunkt for nettopp dette, med videre kort gange bort til Nationaltheatret stasjon med tog, T-bane og flytog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Det er opprettet ett toalett og ett bad.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht reguleringsbestemmelse S-5280. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odins gate 20 - forhåndskonferanse, bruksendring av bakgårdsbygning til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202605539

Eckersbergs gate 37 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202514672

Odins gate 19B - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202507019

Odins gate 9 B - reparasjon av etasjeskille etter brann
Saksnummer: 202507604

Frognerveien 37 - oppføring av drivhus
Saksnummer: 202507326

Frognerveien 35 - loftsutbygging
Saksnummer: 202508140

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

konsesjonsfrihet.

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

301/212/355/15:
09.06.1894 - Dokumentnr: 990799 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:355 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1896 - Dokumentnr: 900608 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:355 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1983 - Dokumentnr: 511745 - Best. om adkomstrett ang rømningsvei
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:355 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1988 - Dokumentnr: 18834 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Rettighetshaver: Sig. Marthinsen
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:355 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1995 - Dokumentnr: 7789 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:713 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:713 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:713 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:713 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:713 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:713 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:713 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:713 Snr:10
CA. 20 m2 loftsareal
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2026 - Dokumentnr: 752238 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.09.1994 - Dokumentnr: 54429 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 3
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 1331/1543
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/1728

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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligen er rengjort av profesjonelt rengjøringsbyrå før visning og rengjøres ikke ut over dette før overtakelse.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og

innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling kr. 54 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 211 722,- 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. 3 625,-.

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 3. august 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Frognerveien 42A

Nabolaget Frogner - vurdert av 413 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	17 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	10 min 0.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km

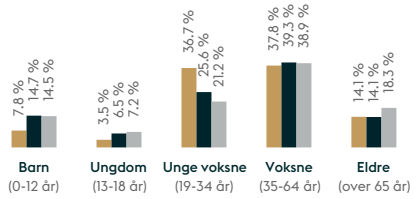
Offentlig transport

Elisenberg Linje 12	1 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12N	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho... 48 barn	6 min 0.5 km
Schafteløkken Menighets barneh... 25 barn	6 min 0.5 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-... 29 barn	6 min 0.5 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 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	10 min
Uranienborg skole	11 min
SATS Solli plass	11 min
Artesia Trening	14 min

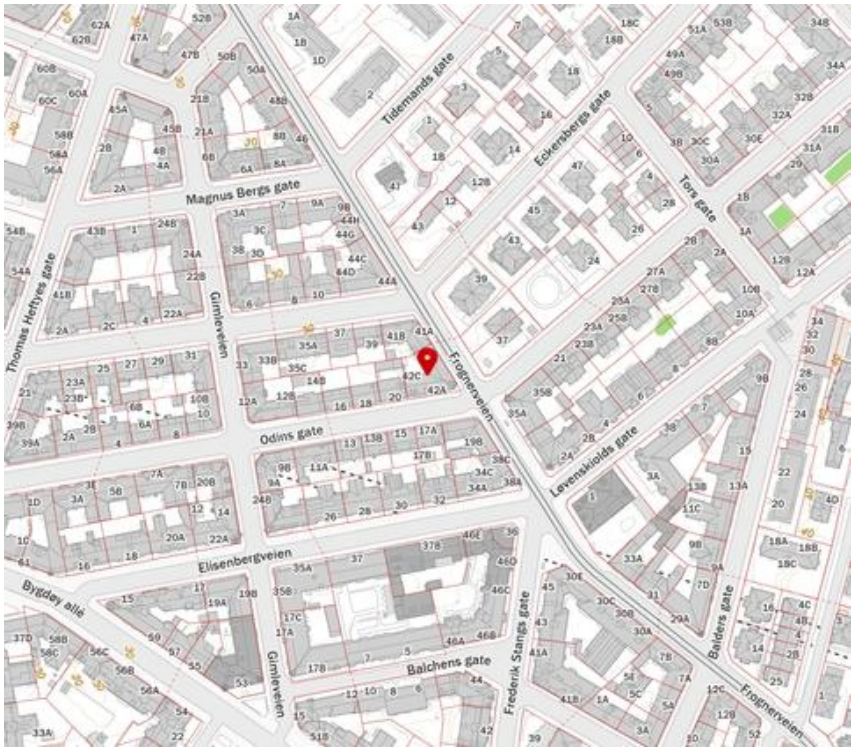
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Frognerveien 42A
0266 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1896
BRA:	104 m^2
BRA-i:	99 m^2
Rapportdato:	21.7.2026 (Gyldig til 21.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	10	2	0

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Frognerveien 42A
0266 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted
Våtrom -	- våtrom uten sluk

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- baktrappdør subber i karm.
Etasjeskille og gulv på grunn	- høydeforskjell avvik
Kjøkken - Overflater og innredning	- eldre kjøkkeninnredning med slitasje
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri - rommet er tett uten mulighet for tilluft eller utluft
Toalettrom	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon - felles hovedstoppekran i kjeller
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- det er registrert spor etter gnagere
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- boligen mangler tilførsel avtilluft

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger	
Det er opprettet ett toalett og ett bad.	

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp	
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Målt høyde er 100 cm mens dagens krav når balkongen er over 10 m fra terreng er 120 cm. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.7.2026

Rapportdato
21.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Torolv Herstad** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Brit Grete Wiggen Herstad** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Frognerveien 42A, 0266 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **212** Bruksnr: **355** Festenr:
Seksjonsnr: **15** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1896**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og bindingsverk. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**99**	**99** Romfordeling: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, toalett og 2 soverom.	**0**	**0**	**3**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: 2 boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**104**	**99**	**5**	**0**	**3**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er en nord vendt balkong på 3 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest fra 2016.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass og balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør med ukjent brann- og lydklassifisering siden skiltene er malt over og baktrappdør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer er fra 2019. Resterende har ukjent alder.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-2**

Vinduene er fra 2019 og utført med 3-lags isolerglass, mens balkongdøren har 2-lags glass. Øvrige dører, herunder innerdører i hvit malt utførelse, har ukjent alder. Entrédøren har ukjent brann- og lydklassifisering ettersom skiltene er overmalt, mens baktrappdøren er klassifisert B30/35dB.

Baktrapp dør som subber i karm øker slitasjen og minsker levetiden.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i entreen registreres det et høydeavvik på ca. 70 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 85 mm.
Ved enkel nivellering i soverom nærmest baktrapp døren registreres det et høydeavvik på ca. 60 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 70 mm.

Oppsummering — **TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved enkel nivellering i entreen ble det registrert et høydeavvik på ca. 70 mm over 2 meter og 85 mm over hele rommet, mens det i soverommet nærmest baktrappdøren ble målt ca. 60 mm over 2 meter og 70 mm over hele rommet. Skjevhetene overstiger det som anses som normalt, og bidrar til at bygningsdelen får forhøyet tilstandsgrad. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt, og videre undersøkelser anbefales for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-3

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted

Beskrivelse:
Platen stikker 28 cm ut mens dagens krav er 30 cm.

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering — **TG-3**

Boligen har teglsteinspipe med tilhørende ildsted. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn fem år. Avstanden fra ildstedet til brennbart materiale foran ildstedet er for liten; gulvplaten stikker 28 cm ut, mens dagens krav er minimum 30 cm. Utilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale medfører økt risiko for antennelse og brann, og forholdet bør utbedres.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.5 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminert benkeplate og alu oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med bereder, kullfiltervifte over stekesonen, komfyr og kombiskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk — **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at avtrekket ikke føres ut, men resirkuleres tilbake til rommet via filter. Det er registrert avvik ved avtrekket. Ventilator med omluft gir begrenset fjerning av fukt og os fra matlaging sammenlignet med avtrekk ført til det fri. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet på kjøkkenet.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det er opprettet ett toalett og ett bad.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Målt høyde er 100 cm mens dagens krav når balkongen er over 10 m fra terreng er 120 cm. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Selger har bekreftet at det skal kjøpes nytt brannslukningsapparat på 6 kg å sette dette i leiligheten.

6.7 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servant med ett greps blandebatteri.

Toalettrommet har naturlig ventilasjon. Ved funksjonstest med papirark/røykampulle ble det påvist utilfredsstillende avtrekk, noe som gir tilstandsgrad 2. Manglende eller redusert ventilasjon kan over tid medføre forhøyet fuktbelastning og risiko for kondens i rommet.

6.8 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**

Det er ved visuell observasjon registrert at det er utført oppgraderinger av avløpsanlegget etter opprinnelig byggeår. Forholdet er ikke dokumentert og har derfor ukjent alder.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Bygningsdelen har passert alderen for usikker fremtidig funksjon i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. Tilstandsgrad er satt for å varsle om økt risiko knyttet til alder, selv om det ikke nødvendigvis er registrert skade eller funksjonssvikt.

Oppsummering	TG-2

Avløpsanlegget består av rør i plast og støpejern. Det er registrert at det er utført oppgraderinger av anlegget etter opprinnelig byggeår, men forholdet er ikke dokumentert og har derfor ukjent alder. Bygningen har flere boenheter, og lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Deler av avløpsanlegget har passert alderen for usikker fremtidig funksjon i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C, og tilstandsgraden er satt for å varsle om økt risiko knyttet til alder, selv om det ikke er registrert skade eller funksjonssvikt. Det må påregnes at deler av anlegget kan få behov for utskifting eller utbedring på sikt.

6.9 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**

Det er ved visuell observasjon registrert at det er utført oppgraderinger av vannrør etter opprinnelig byggeår. Forholdet er ikke dokumentert og har derfor ukjent alder.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**

Hovedstoppekran er i kjeller og er felles for flere enheter og er derfor ikke kontrollert.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Vannledninger er utført i kobber. Ved visuell observasjon er det registrert at rørene er oppgradert etter opprinnelig byggeår, men arbeidene er ikke dokumentert og har derfor ukjent alder. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør eller unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Hovedstoppekran er plassert i kjeller og er felles for flere enheter, og er derfor ikke kontrollert. Vannrørene vurderes å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes utskifting på sikt.

6.10 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap plassert baktrapp med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Støpselet er malt over og er derfor ikke mulig å kontrollere.	
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap plassert i baktrapp med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, og det foreligger ikke samsvarserklæring på elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999. Støpselet på berederen er malt over og lot seg derfor ikke kontrollere for eventuell varmgang. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om det elektriske anlegget er utført forskriftsmessig, og det anbefales å innhente kontroll fra kvalifisert elektriker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ikke kontrollert**
Eier har ikke besvar spørsmål.	
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er registrert spor etter gnagere

Beskrivelse:
Det registreres muse/rotte lort i kjelleren.

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert ekskrementer etter mus eller rotter i kjelleren, noe som indikerer aktivitet eller tidligere tilhold av gnagere. Eier har ikke besvart spørsmål om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Gnagere kan gjøre skade på konstruksjoner, isolasjon og kabler, og det anbefales at det iverksettes tiltak for å kartlegge omfang samt bekjempe og forebygge videre aktivitet.

Selger informerer om at det pt har det ikke vært noen rottes på en god stund meg bekjent.

6.12 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Kjøkkenet.**
Fundament	**Vegghengt**
Årstall	**1991.**
Størrelse	**116 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Varmtvannsberederen er en vegghengt bereder på 116 liter fra 1991, plassert på kjøkkenet. Beredern står i tørt rom uten lekkasjesikring, noe som gir økt risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå lekkasje. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved befaringen. Beredern har passert 20 års alder, og det knytter seg usikkerhet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. En eldre bereder uten lekkasjesikring bør følges med på, og utskifting samt montering av lekkasjesikring bør påregnes.

6.13 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen mangler tilførsel av tilluft utover det å åpne vinduer.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke registrert tilførsel av tilluft utover manuell utlufting via vinduer. Manglende ventiler for tilluft kan gi utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning og dårlig inneklima dersom det ikke luftes tilstrekkelig manuelt.

6.14 Våtrom — TG-3

Generell beskrivelse

Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og servant med ett greps blandebatteri.

Siden badet er bygget uten sluk får dette en direkte tg-3 siden det ikke står til kravet som våtrom etter teknisk forskrift. Overflater har også slitasje og skader i enkelte fliser. Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg. Steder det kunne vært mulig står det kjøkken innredning foran som gjør at dettenikke er mulig før innredning blir fjernet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og servant med ett greps blandebatteri.

Siden badet er bygget uten sluk får dette en direkte tg-3 siden det ikke står til kravet som våtrom etter teknisk forskrift. Det er ukjent bruk av tettesjikt noe som gjør at tettheten til badet er ukjent. Overflater har også slitasje og skader i enkelte fliser. Rommet har kun naturlig avtrekk.

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt. Dette skyldes bygningsmessige forhold som gjør det fysisk umulig å ta hull i vegg bak våtsonen, da veggene er av tegl/betong og grenser mot nabo, fellesareal og yttervegg. På steder der hulltaking kunne vært aktuelt, er dette hindret av kjøkkeninnredning som må fjernes først. Det er ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet ved fuktsøk/måling. Ettersom konstruksjonen ikke er undersøkt med hulltaking, foreligger det usikkerhet knyttet til den skjulte tilstanden i våtsonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torolv Herstad	9578-5999-4-978502	2026-07-02 16:07:07

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
2. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0325/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frognerveien 42A, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jan Torolv Herstad, Brit Grete Wiggen Herstad

Fullmektige
Torolv Herstad for Jan Torolv Herstad, Brit Grete Wiggen Herstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Jan Herstad/ Brit W Herstad

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76503171
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: trekk i pipe har vært beskrevet som dårlig. Men løses med vindu eller dør på gløtt

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Selger har aldri bodd i boligen, og har dermed begrenset kjennskap til boligen

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0325/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Torolv Herstad	**2026-07-02**

Identifikasjon

Torolv Herstad

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

V E D T E K T E R
F O R
S A M E I E T F R O G N E R V E I E N 42

Vedtatt i årsmøte

den.....20.juni 2019.....

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

§ 1

Navn og formål.

Sameiets navn er Frognerveien 42 (Sameiet Frognervn 42).

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesse i eiendommen Frognerveien 42 overensstemmende med disse vedtekter og lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2

Eiendommen og fellesarealer.

Eiendommen, gnr. 212 bnr. 355 i Oslo er oppdelt i 19 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk. Til hver seksjon (unntatt de 2 næringsseksjoner) hører boder i kjelleren i samme bygg. Disse merkes med tilhørende seksjonsnummer. Sameiernes rettigheter og forpliktelser er begrenset ved lov om eierseksjoner og disse vedtekter.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 3

Fellesutgifter.

De årlige felles driftsutgifter for eiendommen, så som offentlige avgifter, utgifter til gårdslys og annen felles strøm, til vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører og revisor, lønn til styret etc. fordeles på seksjonene etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtatt med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Fellesutgifter innbetales à konto forskuddsvis hver måned etter styrets bestemmelse.

Dersom en seksjonseier driver eller iverksetter en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiften enn det sameierbrøken tilsier.

På årsmøtet kan det likeledes vedtas at seksjonseierne etter sameiebrøken må betale inn et engangsbeløp til dekning av særskilte påkostninger.

For sameierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameierbrøk.

§ 4

Vedlikehold – forsikringer.

Styret påser at eiendommen blir forsvarlig vedlikeholdt og behørig forsikret.

Seksjonseierne er selv ansvarlig for alt vedlikehold innen sin seksjon. I tillegg er de ansvarlige for ytre vedlikehold og utskifting av dører og vinduer som tilhører deres seksjon. Ansvaret for vinduer omfatter rute, ramme og beslag. Dører og vinduer skal males i den farge sameiet har vedtatt. Dørene inn til boligseksjonene fra oppgangene skal se like ut og må minimum ha brannklassifisering: B-30/EI30.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Fasadeendring er ikke tillatt uten etter samtykke fra sameiet.

Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og seksjonseierne blir seksjonseiere i eiendommen på samme måte som tidligere. Dog kan sameiermøtet med 2/3's flertall beslutte ikke å gjenoppbygge bebyggelsen.

§ 5

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§ 6

Husordensregler.

Som husordensregler gjelder de regler seksjonseierne til enhver tid bestemmer. Endringer i husordensreglene må vedtas på årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 7

Pålegg om salg. (eierseksjonslovens § 38)

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

§ 8

Fravikelse. (eierseksjonsloven § 39)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 9

Pant til sikkerhet for fellesutgifter.

Som sikkerhet for de respektive seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet skal sameiet ha pant i hver seksjon med kr. 30.000, - med 1. prioritet.

Hver enkelt seksjonseier kan av styret pålegges å utstede en tilsvarende pantobligasjon som skal tinglyses med beste prioritet.

De obligasjoner som eventuelt måtte bli utstedt deponeres hos sameiets forretningsfører. Obligasjonene kan benyttes som sikkerhet for sameiets låneopptak og seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall beslutte endringer i obligasjonens størrelse.

§ 10

Sameiernes årsmøte.

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Hvert år avholder seksjonseierne ordinært årsmøte innen utgangen av juni. Sameiets styre, jfr. § 12, utferdiger innkallelsen. Med innkallelsen skal følge årsregnskap for foregående år og driftsbudsjett for inneværende år, samt revisors beretning.

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom 10 % av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 14 – fjorten – dagers varsel. Innkallingen til ekstraordinært årsmøte skjer på samme måte med minst 7 dagers varsel. Epost er godkjent som skriftlig varsel. Seksjonseierne er selv ansvarlige for at styret har deres gjeldende epost adresse. Denne kan sendes til frognerveien42@gmail.com.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret skal på forhånd forelegge årsmøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Revisor velges av årsmøtet. Årsmøtet kan beslutte at sameiet ikke skal ha revisor.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

V E D T E K T E R
F O R
S A M E I E T F R O G N E R V E I E N 42

§ 12

Stemmerett.

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være styreleder. Hver seksjonseier har 1 stemme, for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves dog to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.

2. Endring av vedtektene.

3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen. Vedtak om salg eller bortfeste av vesentlige deler av eiendommen krever enstemmig vedtak.

Seksjonseier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

§ 13

Styret.

Sameiet ledes av et styre på 3-4 medlemmer. Styrets leder velges ved særskilt valg. I styret skal det være en brannvernleder. Styret velges normalt på det ordinære årsmøtet. Det skal velges 1-2 varamedlemmer for de øvrige styremedlemmene. Alle velges for 2 år av gangen.

§14

Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 15

Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 16

Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøte om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlemmer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17

Signatur.

Styret forplikter seksjonseierne ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap. Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på årsmøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelsen av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse til denne. Likeledes ansetter styret vaktmester og bestemmer dennes arbeidsavtale.

§ 18

Vedlikeholds forpliktelse seksjon 19.

Kostnader for strøm til varmekabler i terrassegulv, sluk og takrenne, tilknyttet seksjon 19, skal dekkes av eier av seksjonen. Varmekablene skal være skrudd på fra 1. oktober til 1. april, for å hindre frostsprengning av sluk, avløpsrør og takrenne.

§ 19

Utleie av fellesareal.

Styret kan inngå midlertidige leieavtaler med seksjonseiere som trenger ekstra plass. Det er kun felles boder/disp. boder i kjelleretasje og areal på loft avmerket i oppdelingsbegjæringen som for en begrenset tid kan leies ut. Inntektene skal gå til vedlikehold i sameiet såfremt alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i det. Dersom det ikke foreligger samtykke fra alle seksjonseierne skal inntektene fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

§ 20

Etablering av ildsted.

Ved etablering av nytt ildsted tilknyttet en hvilken som helst skorstein, må det først søkes styret om tillatelse. Styret har oversikt over hvilke skorsteiner som innehar brukstillatelse gitt av Brann -og redningsetaten. Tillatelse til å etablere ildsted skal gis skriftlig av styret. Arbeid på skorstein og ildsted kan kun utføres av autorisert person/organ og må dokumenteres til styret.

§ 21

Dugnad.

Styret fastsetter dato og tidspunkt for felles dugnad en gang hvert år. Det er frivillig å delta.

§ 22

Brannsikkerhet

Røykvarslere, røykdetektorer og manuelt slokkeutstyr

Enhver seksjonseier skal sørge for at seksjonen(e) er utstyrt med minst en sertifisert røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Seksjonseier er ansvarlig for at flere røykvarslere blir montert om nødvendig og at den / de virker som de skal og er i orden. Røykvarslere som bruker batteri, må testes minimum én gang hvert år.

Sameiet har fått installert røykdetektorer med ledning tilknyttet felles brannsentral i A oppgangen. Seksjonseier er ansvarlig for at ødelagt / skadet røykdetektor(er) som befinner seg inni seksjonert areal som tilhører seksjonseieren, blir erstattet. Røykdetektor(er) med ledning kommer i tillegg til røykvarsler på batteri nevnt over. Ved behov for frakopling under oppussing o.l. må styret varsles.

Seksjonseier skal sørge for at seksjonen også er utstyrt med minst ett av følgende fungerende slokkeutstyr:

a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
b) skum-/vannapparat på minimum 9 liter
c) skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A

d) form fast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm, eller

e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

§ 23

Forandringer i sameiet.

Forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel oppsetting av markiser, utelys, antenner eller skilt og andre forandringer av fasaden, endring av belegg på balkong, forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må alltid godkjennes av sameiet på årsmøte før tiltaket iverksettes.

Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell, før søknad om godkjenning fremmes. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret, som igjen bringer saken opp på årsmøte. Er inngrepene små, kan styret ta avgjørelse i saken på styremøte, uten å bringe saken opp på årsmøte.

Seksjonseier har ikke rett til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av styrets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette omfatter for eksempel endring av romløsning. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseier å velge løsninger bestemt av sameiet, for eksempel vindus- eller dør type, men kan ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Alle tiltak må, selv om sameiet eller styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for seksjonseierens regning og risiko.

Seksjonseiere må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for sameiet.

§ 24

Meldeplikt.

Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på bruksenhet, fellesareal eller fellesanlegg plikter seksjonseieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar seksjonseieren være å gi pliktig melding, taper seksjonseieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Seksjonseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er seksjonseier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 25

Sameiets gårdsforsikring – egenandel, andre utlegg.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseieren, noen av seksjonseierens husstand eller den seksjonseieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av seksjonseieren.

Det er kun styret som kan rette henvendelser til forsikringsselskapet gjeldende skader i sameiet.

§ 26

Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 27

Forholdet til lov om eierseksjoner

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

§ 28

Korttidsutleie

Omfattende korttidsutleie, er ikke tillatt.

Utleier har plikt til å informere styret på e-post om kommende gjester; hvem de er, når de kommer og hvor lenge de blir.

- HUSORDENSREGLER -

For Sameiet Frognerveien 42

Gården – Disse reglene gjelder for alle også næringsseksjonene v/ Stormgård AS

1.
Enhver seksjonseier, leietaker, fremleietaker, og annen bruker skal behandle eiendommen med tilhørende installasjoner og utstyr med omtanke og forsiktighet. Alle skader må meldes styret. Seksjonseier har ansvaret for skader som skyldes seksjonseier eller den seksjonseier har ansvaret for eller gir tilgang til eiendommen.

2.
Alle seksjoner skal være utstyrt med minst én intakt røykvarsler og ett intakt brannslukningsapparat. I tillegg må branndetektor(er) tilknyttet brannsentralen være intakt.

3.
Enhver seksjonseier, leietaker, fremleietaker, og annen bruker må ta ansvar for å holde alle fellesdørene låst til enhver tid. Dørene må holdes låst på grunn av fare for innbrudd og varmetap. Ved flytting etc. må åpne dører bevoktes. Fremmede skal ikke slippes inn i oppgangene.

4.
Det er enhver seksjonseier, leietaker, fremleietaker, og annen brukers ansvar å sørge for at fellesareal; fortau, bakgård, portrom etc. ikke forsøples, men holdes fritt for søppel og i orden.

5.
Fellesareal med unntak av boder skal ikke benyttes som lagringsplass. Fellesareal skal til enhver tid være lett fremkommelige i tilfelle brann. Kort lagring på fellesareal, må avtales med styret.

6.
Alt søppel skal kildesorteres etter Renovasjonsetatens regler ved bruk av blå og grønne poser, vrengte handleposer (sekker skal ikke benyttes), før det legges i sameiets 3 stk. søppelkasser. Papp og papir skal legges i 2 stk. pappcontainere. Stormgård AS har egen søppelkasse for Næringsavfall og papp presse. Disse skal kun benyttes av dem. Stormgård AS skal ikke benytte sameiets søppelkasser eller pappcontainere til næringsavfall. Søppel skal ikke hensettes på bakken, da dette ikke blir fjernet av Renovasjonsetaten. Er søppelkassene fulle, må søppel bæres inn igjen. Gjenstander som møbler, planker, el-artikler, lysstoffrør, maling, etc. må eierne selv kjøre bort.

7.
Sykler skal henstilles i sykkelstativene i bakgården eller i sykkelboden i kjelleren, slik at fellesarealene holdes lett fremkommelige og i orden.

8.
a) Det er ikke tillatt å gjøre utbedringer på sameiets fellesareal uten styrets samtykke.
b) Skal det grilles på balkongene, er det kun tillatt å bruke elektrisk grill.
c) Blomsterkasser på balkongene, må henge innover, innenfor rekkverket.
d) Gangboder, WC i oppgang B og kjellerboder må holdes låst.

9.
Hver seksjonseier er ansvarlig for at deres seksjon har fungerende ringeklokker inn til leilighetene.

10.
Vannlekkasjer o.l. skal alltid varsles styret. Det er kun styret som skal varsle sameiets forsikringsselskap. Seksjonseiere med ansvar for skade må påregnes å betale egenandelen på kr. 10.000, - (2019) evt. hele skaden.

- HUSORDENSREGLER -

For Sameiet Frognerveien 42

Naboene – Disse reglene gjelder for alle også næringsseksjonene v/ Stormgård AS

11.
Enhver seksjonseier, leietaker, fremleietaker, og annen bruker skal ta alminnelige og rimelige hensyn til de andre som bor eller oppholder seg i bygget.

12.
Det er ikke tillatt å røyke på fellesareal innendørs eller i nærheten av åpne fellesdører utendørs, slik at røyklukt siger inn i oppgangene.

13.
De som leier ut skal før det inngås leiekontrakt innhente skriftlig bekreftelse fra hver leietaker på at de aksepterer sameiets husordensregler og vedtekter, og sørge for at leietaker får et eksemplar av husordensreglene og vedtektene når leieforholdet inngås. Det er seksjonseiers ansvar at bestemmelsene i husordensregler og vedtekter blir forstått og fulgt.

14.
Alle hverdager skal det være nattero i leilighetene, på balkongene, i bakgården og i alle oppganger etc. mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. I helgene skal det være nattero mellom kl. 24:00 og kl.10:00. Dette innebærer at det ikke er tillatt å spille sjenerende høy musikk, bruke vaskemaskin eller lage sjenerende støy på andre måter i disse timene. Påse at gjester ikke bråker på vei inn eller ut av bygget.

15.
Det er rimelig å varsle naboer ved langvarig støy, som ved oppussing, rehabilitering og lignende.

16.
Ved oppussing, rehabilitering o.l. skal fellesareal feies for støv, vaskes og ryddes for søppel daglig når dette er nødvendig. Ved mislighold vil styret bestille feiing, vasking, bort kjøring etc. for seksjonseiers regning. Påse at ting/stoffer som kan tette, ikke skyldes ned i noe avløp. Skade på fellesareal, fellesanlegg forårsaket av enkeltseksjoner under oppussing etc. skal utbedres av den ansvarlige seksjonseier. Styret skal kontaktes før utbedring for å sikre fagmessig utbedring. Det skal ikke lagres søppel og lignende i rømningsveiene.

17.
Det er ikke tillatt å sette opp utendørs parabolantenne i de enkelte seksjoner, da det allerede eksisterer felles kabel tv for sameiet.

18.
Trapper og oppganger skal være ryddige og tilgjengelige for rengjøring. Sko, Søppelposer og andre personlige eiendeler skal ikke plasseres utenfor inngangsdørene. Innleide renholdere vasker oppgangene i regi av sameiet.

19.
Da området langs fasaden, fortau og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at disse framstår ryddige og innbydende.

- HUSORDENSREGLER -

For Sameiet Frognerveien 42

Næringsseksjonene - regler, tydeliggjøring for næringsseksjonene v/ Stormgård AS

20.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene plikter å behandle eiendommen og dets felles arealer med tilbørlig aktsomhet.

21.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene plikter å sette seg inn i og følge de til enhver tids gjeldende vedtekter, instrukser, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse hos sameiet.

22.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene må ikke drive sin virksomhet på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer, ut over det som følger av normal butikkdrift.

23.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene skal som hovedregel selv besørge og bekoste håndtering av avfall fra næringsseksjonen. Øvrig avfall må kildesorteres og legges i sameiets søppelkasser eller pappconteinere. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene selv besørge fjernet for egen regning, I motsatt fall kan sameiets styre la avfallet fjerne for eier, leietakere, fremleietakere, brukeres regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

24.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding ved behov, utenfor næringsseksjonens fasade, jfr. dog kommunens plikter for strøing/snørydding.

25.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene skal ikke benytte fortau langs fasaden til oppbevaring eller lagring. Dette gjelder ikke for meieritraller, brødkurver og aviser, i den utstrekning dette er nødvendig som del av normal butikkdrift.

26.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjonene skal tilstrebe at varelevering på og over fortau langs fasaden skjer effektivt og ryddig.

27.
Eier, leietakere, fremleietakere, brukere av næringsseksjon 1, kan benytte sin del av bod i bakgården til oppbevaring av egn(e) søppelcontainer(e), papp-presse, pappkuber, paller og tilsvarende. Ut over dette skal seksjon 1 ikke benytte fellesarealer i bakgården eller portrom til oppbevaring eller lagring.

- HUSORDENSREGLER -

For Sameiet Frognerveien 42

Generelt - gjelder for alle også næringsseksjonene v/ Stormgård AS
28.
En gang hvert år holdes det felles dugnad. Styret koordinerer oppgavene og kjøper inn det som trengs av byggevarer o.l.

Ved alvorlige brudd på disse husordensreglene, vil styret sende skriftlig klage. Hjelper ikke dette vil styret anvende § 38 og eller § 39 i lov om eierseksjoner der bruddet utgjør et vesentlig mislighold, for å få seksjonen tvangssolgt eller leietaker kastet ut av seksjonen.
Dette punkt kan dog ikke overstyre Eierseksjonslovens § 40– Mindretallsvern.

Styrets epost adresse er: frognerveien42@gmail.com

Årsregnskap for

SAMEIET FROGNERVN 42

976751132

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/22edc418-3a6c-47e9-bbaf-f6605a5daa5f
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Frognerveien 42
Resultatregnskap

Driftsinntekter	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Innbetaling av fellesutgifter		1 074 732	1 022 574	1 074 751	1 128 485
Leieinntekter kjellerboder		61 812	89 206	61 812	63 744
Leienntekter loftsbod inkl.strøm		3 600	3 500	3 600	3 700
Ekstraordiær innbetaling		181 808	-	-	-
Andre inntekter		-	1 878	-	-
Viderefakturering egen andel forsikring		-	10 000	-	-
Andel avdrag/ renter		100 662	114 048	103 932	86 000
Sum driftsinntekter		**1 422 614**	**1 241 206**	**1 244 095**	**1 281 929**
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	1	11 280	11 280	11 280	11 280
Sum lønnskostnader		**91 280**	**91 280**	**91 280**	**91 280**
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		364 326	334 873	340 000	370 000
Fjerning av søppel		-	-	2 000	-
Strøm og nettleie		38 601	34 706	35 000	39 000
Vaktmestertjenester		37 242	37 341	40 000	40 000
Renhold		51 250	51 117	55 000	52 000
Beplanting ect.		-	-	5 000	-
Programvare anskaffelse		7 485			7 500
Kabel TV og internett (Telia)		76 380	102 150	110 000	80 000
Vedlikehold bygg	2	270 547	133 949	134 000	150 000
Vedlikehold utvendig og uteområder		-	-	2 000	2 000
Rep.og vedlikehold utstyr	3	17 684	10 433	12 000	18 000
Rep.og vedlikehold annet		-		-	
Revisjonshonorar	1	10 000	9 750	9 800	11 000
Regnskapshonorar		34 375	33 125	35 000	35 000
Annen fremmedtjenester		11 500			-
Kontigenter		2 200			2 300
Forsikringspremier		202 605	188 897	190 000	233 000
Egenandel forsikring		-	10 000		-
Bank og lånegebyr		5 034	5 545	6 000	5 100
Inkassosalær		-	1 176		
Andre driftskostnader		1 899	3 079	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**1 131 128**	**956 141**	**980 800**	**1 049 900**
Driftsresultat		**200 206**	**193 785**	**172 015**	**140 749**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/22edc418-3a6c-47e9-bbaf-f6605a5daa5f
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Frognerveien 42

Balanse

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		26 336	19 366
Forskuddsbetalt Kabel TV (Telia)		-	-
Andre forskuddsbet.kostnader		6 631	6 251
Bankinnskudd	4	70 295	87 665
Sum omløpsmidler		**103 262**	**113 282**
SUM EIENDELER		**103 262**	**113 282**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-1 136 215	-1 239 203
Årets resultat		124 180	102 989
Sum egenkapital	5	**-1 012 035**	**-1 136 214**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 040 569	1 194 753
Sum langsiktig gjeld	6	**1 040 569**	**1 194 753**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 749	10 900
Påløpte arbeidsgiveravgift ferielønn		406	406
Forskuddsbetalt. felleskostnader		38 693	30 307
Skyldig feriepenger		2 880	2 880
Annen påløpte kostnader		-	10 250
Sum kortsiktig gjeld		**74 728**	**54 743**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 262**	**113 282**

Oslo, ...

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/22edc418-3a6c-47e9-bbaf-f6605a5daa5f
visma sign
www.vismasign.com

Noter til regnskapet 2025

Sameiet Frognerveien 42

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8- god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler
Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld er balansefort til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Inntekter
Inntektsføring av felleskostnader skjer i perioden for felleskostnaden er innkrevet. Andre driftsrelaterte inntekter inntektsføres i den perioden hvor inntekten er opptjent.

Note 1 Lønn og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Sameiet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelse til styret

	2025	2024
Styrehonorar	80.000	80.000
Arbeidsgiveravgift	11.280	11.280
Sum	**91.280**	**91.280**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/22edc418-3a6c-47e9-bbaf-f6605a5daa5f
visma sign
www.vismasign.com

Note 2 Reparasjon og vedlikehold bygg

Anticimex-Skadedyrkontroll 2025	7 917
Tørt bygg AS-Serviceavtale avfukter system 2025	6 625
Servicesentral Lås og Nøkkel AS-serviceoppdrag 20.01.2025	13 040
Servicesentral Lås og Nøkkel AS-serviceoppdrag 26.03.2025	13 631
Boligelektrikeren AS-Elektriker for reparasjon av lysføler for fellesbelysning	7 645
EMC Entreprenør AS- Betongsaging, sjauing og bortkjøring	12 000
EMC Entreprenør AS-Graving grøftearbeider	77 187
Elektriker'n Majorstua AS-Elektriker arbeid	4 590
EMC Entreprenør-Gunnarbeid betong og drenering	65 187
City Taktekking AS-Utført arbeid på pipetopper og bakstykker på velux	50 099
Lekkasjesøkeren AS-Lekkasjesøk 17 og 18.09.25	12 625
Sum	**270 547**

Note 3 Rep. vedlikehold utstyr

Siemens -Årskontroll 2025	10 933,75
Assistent Partner -service på dørklokken	6 750
Sum	**17 683,75**

Note 4 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2025	2024
Bank DNB 8200.01.88243	68.795	86.165
Skattetrekkskonto	1.500	1.500
Sum bankinnskudd	**70.295**	**87.665**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/22edc418-3a6c-47e9-bbaf-f6605a5daa5f
visma sign
www.vismasign.com

Noter til regnskapet 2025

Note 5 Egenkapital

Årets overføring av resultat til egenkapital:

	2025	2024
Egenkapital 1/1	1.136.215	1.239.204
Årsresultat	(124.180)	(102.989)
Sum	**1.1012.035**	**1.136.215**

Driftsresultat viser et overskudd på kr.124 180 i 2025.
Balansen i årsregnskapet 01.01. viser negativ egenkapital. Styret har fokus på å gjenopprette positiv egenkapital i sameiet og vil øke felleskostnadene for å sikre regnskapsmessige overskudd for fremtiden.

Note 6 Pantelån

Sameiet Frognerveien 42 tok opp et nytt lån fra og med 29.03.2021 i forbindelser med reparasjon av oppussing og vedlikehold.

Lånenr.1636.35.61644
Nedbetalingstid er 10 år.

	2025	2024
Lånesaldo 01.01	**-1.194.753**	**- 1.335.663**
Avdrag i periode	154.184	140.910
Sum	**-1.040.569**	**-1.194.753**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/22edc418-3a6c-47e9-bbaf-f6605a5daa5f
visma sign
www.vismasign.com

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

This document contains 6 pages before this page
Dokumentet innehåller 6 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 6 sider før denne side
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side

Knut Morten Greibesland
557c64ac-3e94-42c9-b5c-e8b0b08ba97a - 2026-03-03 14:33:43 UTC +02:00
BankID - 2756e92-b26b-4d88-a76e-a42f4f04eaa4 - NO

Fredrik Shaughnessy Ahlborg
91c1975e-eb88-4d43-8acf-ea2b3d645ee8 - 2026-03-03 14:34:51 UTC +02:00
BankID - 209ed8ed-58e6-4c48-8e02-81d07be32ae0 - NO

Emma Storberg
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhet: Samelet Frognervelen 42
01000b1c-4394-4181-8727-ad70b8b5d32 - 2026-03-03 15:34:49 UTC +02:00
BankID - 2fa5e155-7d1b-4912-9658-fa479e68ae0 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Befälningsbehörighet - Autoritet til å signere - Myndighet til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	befälningsbehörighet	autoritet til å signere	myndighet til at underskrive
representative	valtuutettu/edustettava	fullmaktsinnehavare	representant	representert
custodial	huoltajuudellinen/varja	förvaltare	forvalter/verge	tilsynsbevarende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknet
https://sign.visma.net/sv/document-check/224ed1f3-3a6c-47e9-9b4f-f8f03b5b2a81

visma sign
www.vismasign.com

Sameiet Frognervn 42

Protokoll - Årsmøte 2026 - Sameiet Frognerveien 42

Dato: 23.04.2026 19:00

Møtet ble gjennomført som et digitalt møte.

Sak 26/5/1

Åpning av møte

Møtet ble avholdt som digitalt møte torsdag 23.04.2026 kl. 19:00.

Styreleder Knut Morten Greibesland åpnet møtet og foretok registrering av fremmøtte og fullmakter.

Følgende fullmakter ble registrert:

- Heidi Fosli har gitt fullmakt til Knut Morten Greibesland.
- Stein og Alcinda Rudolph har gitt fullmakt til Knut Morten Greibesland.

Totalt 10 av 21 stemmer er representert i Årsmøtet.

Møtet ble hevet kl. 19:30

Sak 26/5/2

Valg av møteleder og protokollunderskrivere

Vedtak

Knut Morten Greibesland ble valgt som møteleder, og Fredrik Ahlborg ble valgt til å føre referat.

Johan Killengreen og Stig Christiansen ble valgt til å signere protokollen.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/5/3

Godkjenning av innkalling og saksliste

Alle seksjonseiere har blitt innkalt til møtet per e-post 15 dager før møtet, og er dermed i tråd med vedtektenes paragraf 10.

Vedtak

Innkalling og saksliste godkjennes.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/5/4

Styrets årsberetning 2025

Styrets årsberetning ble gjennomgått.

Året har vært preget av:

- Vannlekkasjesak og omfattende utbedringsarbeider
  - Kontakt med Oslo Vann- og avløpsetaten og fremmet krav om refusjon
  - Avvist refusjonskrav fra kommunen
  - Avdekket defekt stoppekran
- Økte forsikringskostnader og kommunale avgifter
- Reparasjon av taket
- Stram likviditet

Årsmøtet tok beretningen til orientering.

Vedtak

Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/5/5

Årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og redegjort for av styreleder.

Regnskapet viser økte driftskostnader sammenlignet med tidligere år, hovedsakelig som følge av vannlekkasjesaken samt generelle prisøkninger på forsikring, renter og kommunale avgifter.

Årsresultatet viser et regnskapsmessig overskudd på kr 124 180. Styret presiserte imidlertid at dette ikke gir et fullstendig bilde av sameiets økonomiske situasjon. Etter nedbetaling av fellesgjeld på om lag kr 150 000, har sameiet i realiteten en negativ likviditetsutvikling i perioden.

Vedtak

Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/5/6

Budsjett 2026

Styret redegjorde for budsjettforutsetninger og forventet kostnadsnivå.

Det ble vist til at:

- Forsikringspremien har økt betydelig
- Kommunale avgifter har økt
- Renteutgifter på lån har økt
- Sameiet fortsatt har begrenset buffer

Den midlertidige økningen i felleskostnader på 5 % fra januar 2026 bidrar til å dekke store deler av de løpende kostnadene, men er ikke tilstrekkelig til å oppnå balanse i budsjettet. Budsjettet viser fortsatt et underskudd, og det er ikke rom for nødvendig oppbygging av buffer.

Sak 26/5/7

Ytterligere økning av felleskostnader

Bakgrunn

Styret vedtok i desember 2025 en midlertidig økning i felleskostnadene på 5 % med virkning fra januar 2026, med formål å sikre forsvarlig drift.

Gjennomgang av årsregnskapet for 2025 og budsjett for 2026 viser at denne økningen i hovedsak dekker løpende driftskostnader, men ikke gir rom for oppbygging av nødvendig buffer. Sameiet er dermed fortsatt økonomisk sårbart ved uforutsette hendelser.

Videre har det generelle kostnadsnivået økt sammenlignet med tidligere år, særlig knyttet til forsikring, kommunale avgifter og renteutgifter.

Styret vurderer det som økonomisk uforsvarlig å videreføre dagens nivå uten ytterligere justering. Formålet med tiltaket er å sikre en bærekraftig økonomi og unngå at sameiet går med underskudd over tid.

Styrets forslag

Styret foreslår at felleskostnadene økes med ytterligere 5 % fra og med 1. juni 2026.

Samlet økning siden desember 2025 vil da utgjøre om lag 10 %.

Den foreslåtte justeringen vil:

- sikre en mer bærekraftig drift
- gi nødvendig handlingsrom i budsjettet
- redusere risikoen for fremtidige engangsinnbetalinger

Vedtak

Årsmøtet vedtar å øke felleskostnadene med ytterligere 5 % fra og med 1. juni 2026. Styret gis fullmakt til å gjennomføre endringen, herunder foreta nødvendige tekniske justeringer og avrunding i henhold til sameiebrøk.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/5/8

Engangsinnbetaling for etablering av likviditetsreserve

Styreleder redegjorde for den økonomiske situasjonen.

Bakgrunn

Året har vist et tydelig behov for en sterkere likviditetsreserve, jf. styrets årsberetning (sak 4). Styret har over tid hatt som mål å bygge opp en buffer, men konstaterer at denne har blitt gradvis redusert de siste årene.

Manglende buffer gjør sameiet sårbart ved uforutsette kostnader og bidrar til en presset likviditetssituasjon.

Styrets forslag

For å styrke sameiets økonomiske robusthet foreslår styret at det gjennomføres en engangsinnbetaling fra seksjonseierne.

Innbetalingen settes til totalt kr 150 000 og fordeles etter sameiebrøk. Beløpet skal inngå som en likviditetsreserve og benyttes ved behov til å dekke uforutsette kostnader og sikre stabil drift.

Vedtak

Sameiet vedtar en ekstraordinær innbetaling på kr 150 000, fordelt etter sameiebrøk. Beløpet skal inngå som likviditetsreserve.

Innbetaling forfaller 01.07.2026.

Vedtaket ble fattet med 8 stemmer for og 1 stemme mot (seksjon 6), og er dermed vedtatt.

Sak 26/5/9

Stoppekran – teknisk forprosjekt

Bakgrunn

I forbindelse med lekkasjesaken ble det avdekket at utvendig stoppekran ikke fungerer tilfredsstillende. Selv om dette ikke var årsak til lekkasjen, representerer det et risikomoment.

Styrets forslag

Styret gis fullmakt til å bruke inntil kr 20 000 til teknisk vurdering og innhenting av forslag til løsning.

Eventuelle større tiltak legges frem for nytt vedtak.

Vedtak

Forslaget vedtas.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/5/10

Valg av styremedlemmer

I vedtektene § 13 står det at styret velges på årsmøtet, og at alle styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år av gangen

Ingen styremedlemmer er på valg. Nåværende styre fortsetter i henhold til vedtektene.

Sak 26/5/11

Dugnad 2026

Styret foreslår å gjennomføre dugnad i sameiet søndag 10. mai klokken 11.

Årsmøtet diskuterer omfang og gjennomføring av dugnaden.

Forslag:

- Flekkmale i gangene
- Vaske lampe, vegger, dører
- Feie bakgården
- Spyling av gjerder, møblet mm.
- Feie i kjelleren

Sak 26/5/12

Eventuelt

Innspill sendes inn til styret innen en uke før gjennomføring av årsmøtet.

- Hensetting av avfall
  - Under eventuelt ble det diskutert utfordringer med hensetting av avfall i fellesarealer, særlig i forbindelse med flytting. Årsmøtet drøftet behovet for forebyggende tiltak, inkludert tydeligere informasjon til beboere/leietakere og mulige reaksjoner ved gjentatte brudd. Det ble også kort drøftet at eventuell bruk av kameraovervåking må vurderes opp mot gjeldende regelverk og krav til saklig grunn, informasjon og håndtering.

- Bøtteballetten - vasking av trapper
  - Det ble videre diskutert erfaringer med trappevask, der enkelte uttrykte misnøye med opplevd kvalitet. Det ble informert om at vaskefirma fører logg i oppgangen, og at beboere ved gjentatte avvik kan melde fra til styret, som følger opp med leverandør.

MPR Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Frognervn 42

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frognervn 42 som viser et overskudd på NOK 124 180. 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 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.

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.

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.

Oslo, 05. mars 2026
MPR Revisjon AS

Terje Brevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Brevik, Terje

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

05.03.2026 10:04:10

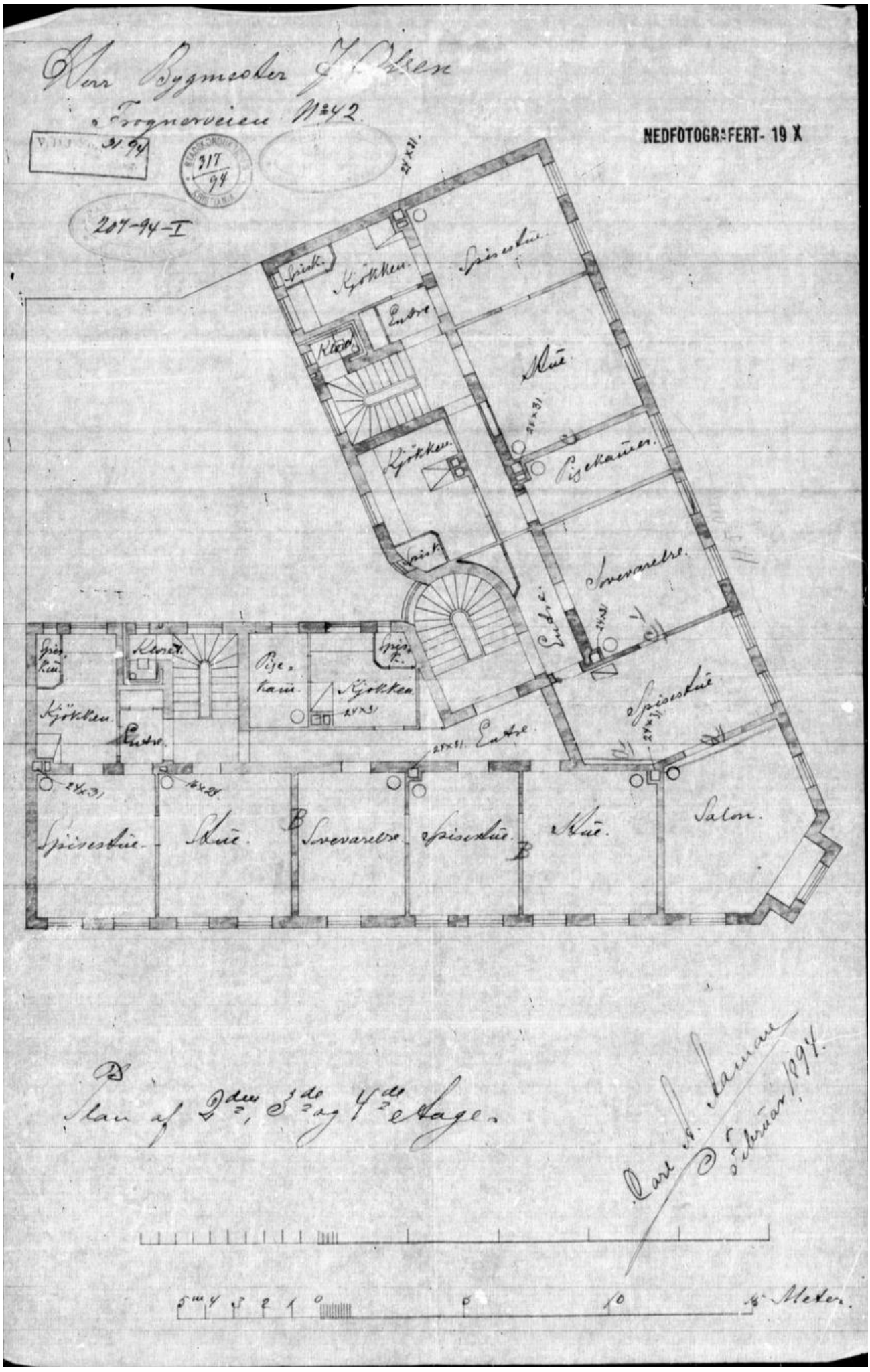
Signaturmetode

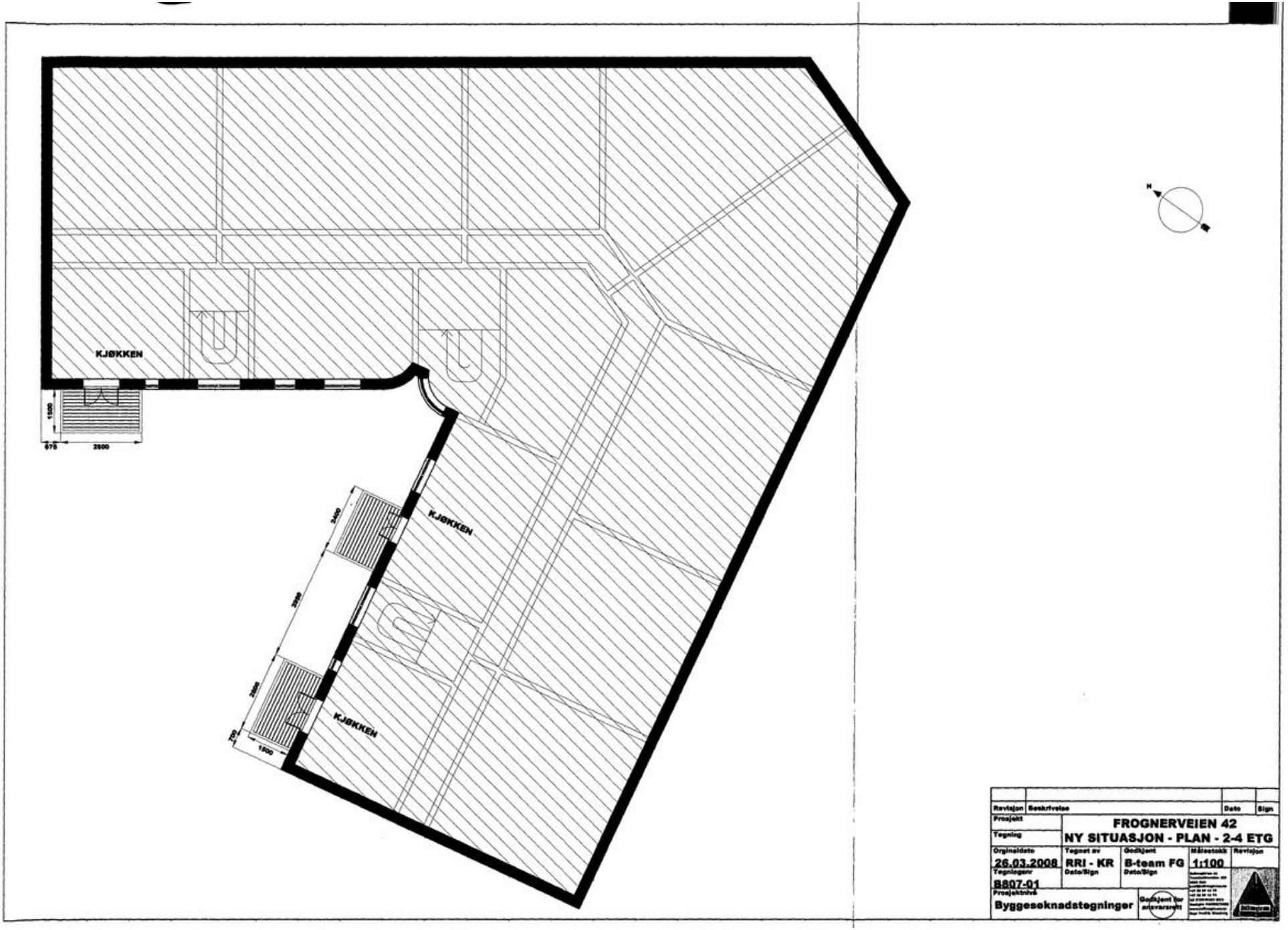
BankID (NO)

Sameiet Frognerveien 42

Budsjett 2026

Driftsinntekter	**Regnskap 2025**	**Budsjett 2026**
Innbetaling av husleie	1 074 732	1 128 485
Leieinntekter kjellerboder	61 812	63 744
Leienntekter loftsbod inkl.strøm	3 600	3 700
Ekstraordinær innbetaling	181 808	
Andre inntekter	-	-
Andel avdrag/ renter	100 662	86 000
Sum driftsinntekter	**1 422 614**	**1 281 929**
Driftskostnader		
Lønn til vaktmester	-	-
Feriepenger	-	-
Styrehonorar	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	-	-
Sum lønnskostnader	**91 280**	**91 280**
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	364 326	370 000
Strøm og nettleie	38 601	39 000
Vaktmester	36 960	40 000
Renhold	51 250	52 000
Beplantning o.l.	-	-
Kabel Tv og internett (Telia)	76 380	80 000
Programvare anskaffelse	7 485	7 500
Vedlikehold bygg	257 922	150 000
Vedlikehold utvendig og uteområder	-	2 000
Rep. Og vedlikehold utstyr	17 683	18 000
Rep. Og vedlikehold annet	-	-
Revisjonshonorar	10 000	11 000
Regnskapshonorar	34 375	35 000
Anne fremmedtjenester	11 500	-
Kontigenter	2 200	2 300
Forsikringspremier	202 605	233 000
Egenandel forsikring	-	
Bank og lånegebyrer	5 034	5 100
Inkassosalær	-	-
Andre driftskostnader	1 899	5 000
Sum driftskostnader	**1 118 220**	**1 049 900**
Driftsresultat	**213 114**	**140 749**
Finansinntekter og finanskostnader		
Finansinntekter (renteinntekter og kundeutbytte)	-20 989	-21 000
Rentekostnader obligasjonslån	95 085	96 000
Andre rentekostnader	1 930	2 000
Netto finansinntekter/kostnader	**76 026**	**77 000**
Årsresultat	**137 088**	**63 749**


Herr Bygmester J. Olsen
Frognerveien N:42
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
207-94-I
Spisestue
Kjøkken
Entre
Stue
Soveværelse
Pikekammer
Spisestue
Kjøkken
Pike-kam.
Entre
Stue
Soveværelse
Spisestue
Stue
Salon
Plan af 2den, 3die og 4de Etage.
Kristiania 5 Februar 1894.
Meter.



Revisjon	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	FROGNERVEIEN 42			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN - 2-4 ETG			
Originaldato: 26.03.2008	Tegnet av: RRI - KR	Godkjent: B-team FG	Målestokk: 1:100	Revisjon
Tegningsnr: B807-01	Dato/Sign	Dato/Sign		
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett			

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hansteensgate 19[illegible] [illegible]

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksendring av leilighet til forretning i 1.etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	84/3242
Frognerveien 42		

Trappehus | Adkomstforhold

Frognermat
v/Stig Marthinsen
Frognerveien 42,
0266 OSLO 2

THE/tfn
11.november 1978
Dato

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppmerkelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og el-likestrøm

V. D. J. No. 3/94
5 Bilag.

Den matrikulerede Tegning.

344/94

Expeditions-Dokument

angaaende El Transformatorhus.

paa Matr.-No. 42 Frognerseteren

Indleveret 12 Februar 1894 Attesteret

Overordnede Kr. Opmaalingsvæsen til Erklæring.
Christiania 12te Februar 1894.
Sæm. Linthoe

71/94

Intet at bemærke.
d. 17/2 1894

Theodor Caspari

Overordnede Kommunearkitekt anmoder om Tilladelse til at opføre et Transformatorhus paa Matr.-No. 42 Frognerseteren efter vedlagte Tegning.

Bygningen skal opføres af 1½ Stens Mur paa Fundamenter af ildfast Materiale og omgives med 1½ Stens Mur helt op under Rendestenen undtagen de foran til Gaden vendende Sider, der skal mures med Blænd- og Hulsten. Bygningen skal dække med Tegl paa Spærværk af Jern og Træ og faa Cementgulv. Den indeholder kun et Rum, 1ste Etage, hvori 2 Stens Fyrkjedler. Den forlangte Midtvæg med a a maa altsaa opføres af 1½ Stens Mur til 4de Rygkrands. For Stedet af Facaden bør dertil Væggene B B udføres af Grundmuren 1½ Sten til 2den Rygkrands og derfra 1 Sten. Det samme gjælder Væggene C C og C C til Mellemmuren fra Væggen a til C er 11.5 Meter.

Christiania den 14 Februar 1894.
Sæm. Linthoe

Overordnede Kr. Skadekommission.
Intet at bemærke, naar det af Bygningsinspektøren paapegede med Hensyn til Klosetanlæg overholdes.
Christiania 15de Feb. 1894

ANMELDELSE.
2 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN J.nr. 880/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.nr. 42 Frognerveien.

Innlevert 6. april 1938. Attestert

Overrendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 7-4-1938.

GM/VH.

Ad: 42 Frognerveien.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges.

Eventuelle slisser i mureh må tettes.

Oslo helseråd den 12. april 1938.

Bygn. ... 13 APR 1938

Efter bemyndigelse

V.d. til underretning

Oslo 13. april 1938.

Innstilles til godkjennelse på de av helserådet nevnte betingelser.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til helsekommisjonen.
Fabrikkeier Fabre anbefales godkjent som ansvarshavende for arbeidet
14/4-38

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BANT + PLAN + BYGGESAK

Sameiet Frognervn:ien 42
Frogn:erveien 42

0682 OSLO

Toften, Bjarne
Furukollen 8

1900 FETSUND

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	9400365?0	96/46884

Deres ref

Vår saksbeh.
Leif Oskar Solheim

Dato
11. juli 1996

Arbeidssted : 212/0055 Frognerveien 42
Byggherre : Sameiet Frognerveien 42, Frognerveien 42, 0682 OSLO
Arbeidets art: INSTALLASJON AV WC/BAD BYGGD

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sivind Rooth
Overingeniør

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Toften, Bjarne
Furukollen 8

1900 FETSUND

Toften, Bjarne
Furukollen 8

1900 FETSUND

Arkivsaksnr	Vår ref/saksnr.	Journr.
121.7	940031115	96/21421

Deres ref.

Vår saksbeh.
Leif Oskar Solheim

Dato
1. april 1996

Arbeidssted : 212/9305 Prøgervolen 42
Byggherre : Toften, Bjarne, Furukollen 8, 1900 FETSUND
Arbeidets art: OPPSTARTMELDING M/S LEILIGH. BYGGES

FERDIGATTEST

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

Det meddeles at som ved ferdigmeldingen av ovennevnte arbeid ikke fant noe innvendig.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Grünerløkka bydel

Ole Holmes
Saksbehandler

Leif Oskar Solheim
Arkl.ing.II

Tøyenbakken 5, 0580 OSLO. Telefon 22 66 30 20. Telefax 22 66 35 95
Publikumstelefon: 8:00 - 14.30. Kundemottak: Mandag,onsdag,fredag kl. 13.00-14.00
Bankforbindelse/giro: telefon 820 80700

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 09.06.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 200805860-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hedvig Øberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 42	Eiendom:	212/355/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Frognerveien 42	Adresse:	Frognerveien 42, 0266 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Frognerveien 42

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200805860			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende tegninger			1/9
Snitt	B807-03	26.03.2008	1/11
Revidert situasjonskart		09.09.2008	7/3
Plan 2 etasje	EKSB807-01	14.04.2016	16/5
Fasade	EKSB807-04	14.04.2016	16/6

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.06.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Frognerveien 42, Frognerveien 42, 0266 OSLO, heidi_fosli@hotmail.com

V.2

OSLO 138/45.

MELDELSE.

5 bl. tegning.

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. og innr. av butikk etter brann.

på matr.nr. 42 Frognerveien.

innkvitt 1. febr. 1945. Attestert 7. sept. VJ.

Sendes Oslo Bakeriråd til uttalelse.

Oslo, den 2. febr. 1945.

L. Pramstrom

Ap. 6/3 dnge

SS/HK

Ad matr. nr. 42 Frognerveien.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldingen anbefales på følgende vilkår:

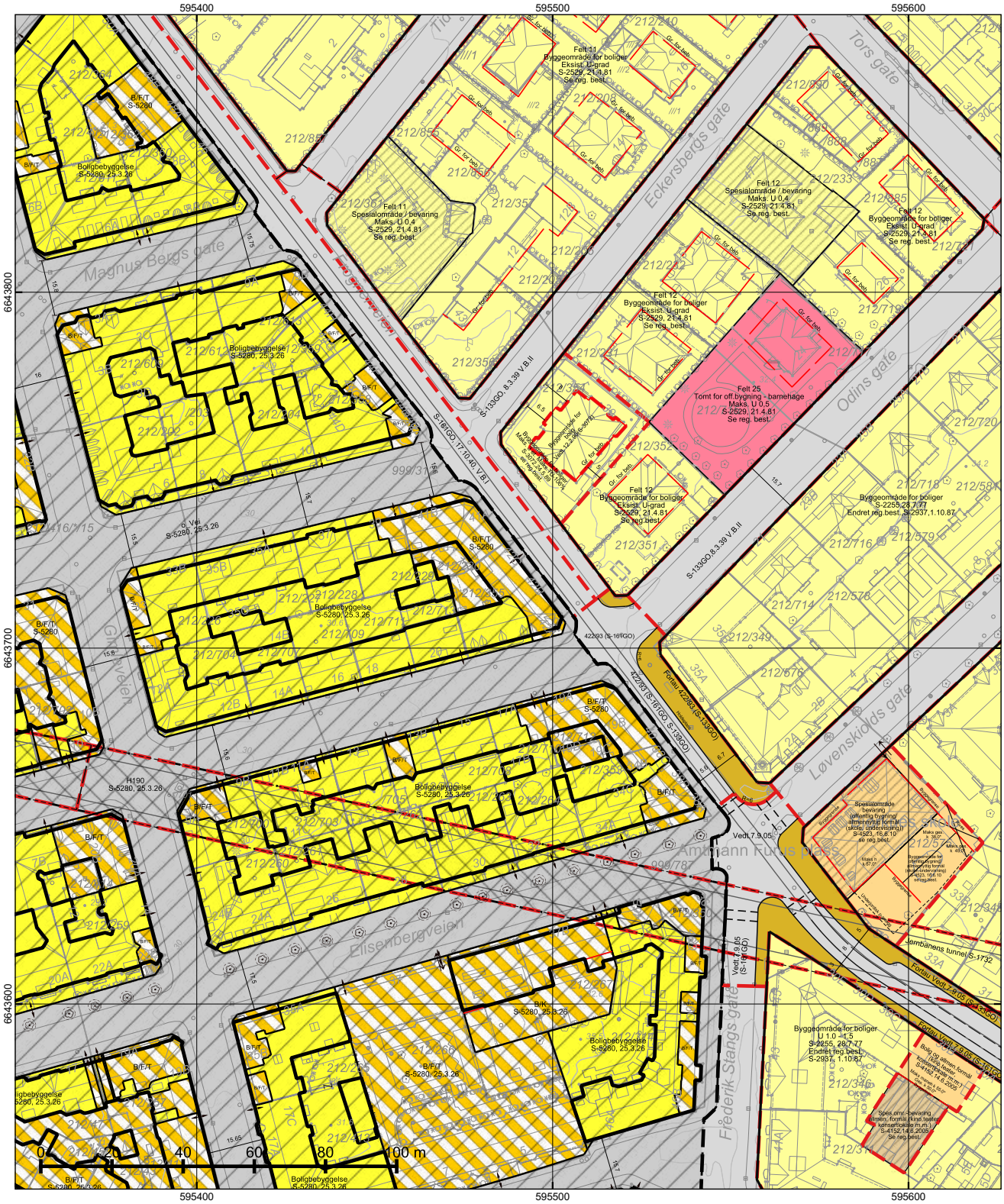
Kjøkkenkrappgavnen må få avtrekk til pipe og friskluftstilførsel.

Vedlagte regler for innredning av kolonial- og kjøttutsalg må følges. Samtlige rom må skaffes effektiv ventilasjon ved avtrekk til luftpipe. I rommene må ikke drives pølsemakervirksomhet.

Oslo helsenråd den 13. februar 1945.

Etter fullmakt

Gjerdrum



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

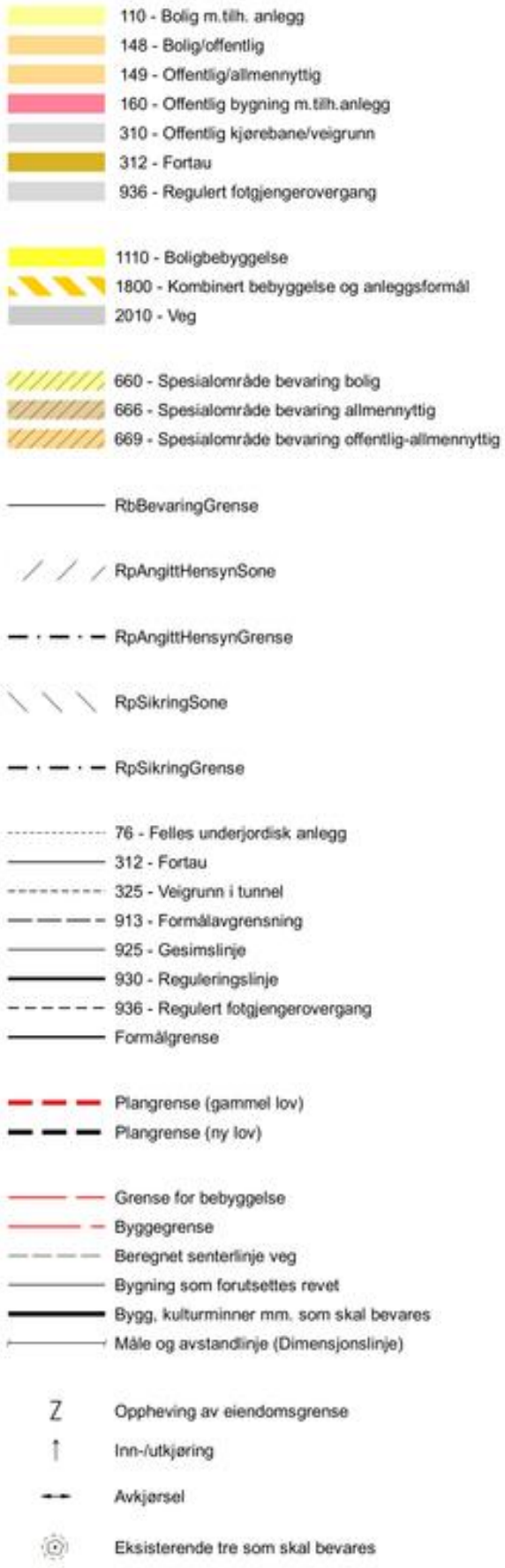
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

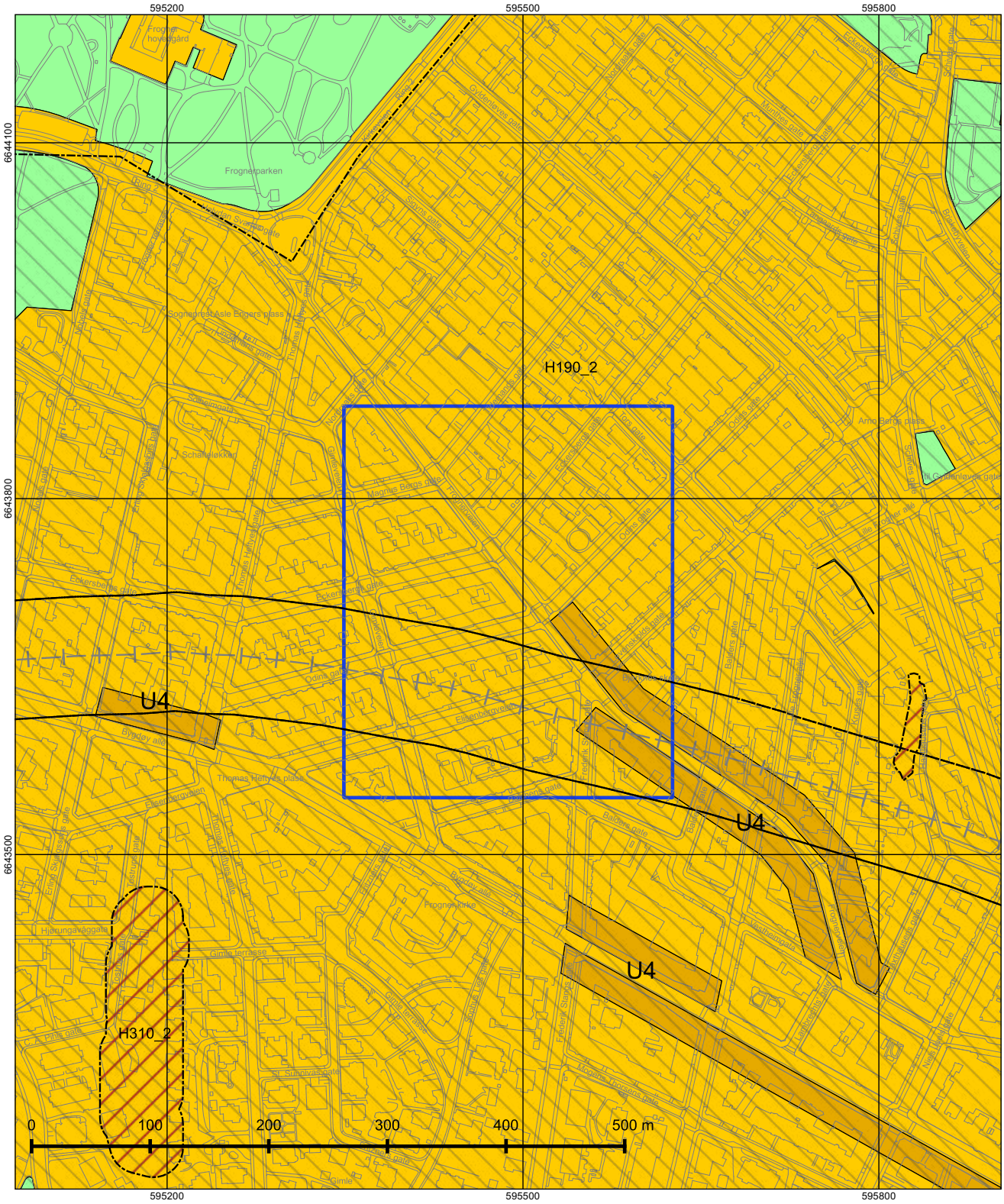
PlottID/Best.nr: 160477/ 86536509
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/355

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: 13.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160477/86536509
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-5280

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Vedtaksdato: 25.03.2026

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202114191

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 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

Reguleringsplan for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Reguleringsbestemmelser

Gnr.212 bnr. /266, /38, /30, /32, /34, /36, /37, /39, /40, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /47, /49, /51, /200, /201, /202, /203, /204, /216, /218, /220, /221, /222, /224, /226, /227, /228, /229, /230 , /252, /255, /256, /257, /258, /259, /260, /261, /262, /263, /264, /265, /267, /310, /312, /313, /314, /331, /332, /333, /334, /969, /335, /350, /353, /355, /358, /359, /360, /362, /364, /366, /369, /405, /407, /409, /411, /413, /414, /415, /416, /417, /607, /608, /609, /610, /611, /612, /613, /693, /694, /695, /696, /697, /698, /699, /700, /702, /703, /704, /705, /706, /707, /708, /709, /710, /711, /712, /713, /801, /802, /803, /830, /831, /833, /836, /838, /839, /841, /843, /845

Kartnummer PBE-202114191, datert 04.11.2024 og revidert 06.02.2025.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av bebyggelse, gårdsrom og gatemiljø innenfor et kulturmiljø som er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse.

Eksisterende regulering på vertikalnivå 1, jernbanetunnel, S-1732, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimal utnyttelse og høyder med unntak av skur i gårdsrom (jf. pkt. 2.1.2) og mindre endringer (jf. pkt. 5.1.1) som kommer i tillegg.

1.2 Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler som er vist med pil på plankartet opprettholdes.

1.3 Overvann

Tiltak skal ikke forårsake forverring av avrenningsmønsteret for eksempel ved økning av mengder, hastighet eller reduksjon i vannkvalitet.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grønne tak, fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Gater, bygninger og anlegg skal utformes slik at trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Utomhusplan

Bruksendring, loftsutbygging, gjenoppbygging samt etablering av forhager utløser krav om utomhusplan for egen eiendom. Utomhusplanen skal vise avkjørsel med portrom, forbindelse til gårdsrom, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, markdekke og utomhuselementer jf. pkt. 5.1.3. og skal vise hvordan sykkelparkering og renovasjon er løst. Den skal også vise sammenhengen mot tilgrensende forhager og gatearealer eller tilgrensende eiendommer i gårdsrom.

1.4.2 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for eiendommen. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Sammen med søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Forhager

Areal mellom gatefasade og regulert veg (fortau) kan opparbeides som forhage.

Forhage kan avgrenses med gjerde i maks. høyde 125 cm.

2.1.2 Skur for sykkelparkering og avfallshåndtering

Skur for sykkelparkering, avfallshåndtering og gjenvinning tillates i gårdsrom.

2.2 Boligbebyggelse

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

2.3 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) – B/F/T

På gateplan /1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting. Disse arealene tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene tillates videreført.

2.4 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) / hotell / overnatting B/F/T/H

(gnr./bnr. 212/41, Bygdøy allé 53)

På gateplan / 1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og hotell.

Øvrige etasjer tillates brukt til hotell / overnatting og tillates bruksendret til bolig.

2.5 Bolig / kontor – B/K

(gnr./bnr. 212/267, Elisenbergveien 37 B)

Bebyggelsen tillates benyttet til bolig og kontor.

2.6 Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Bebyggelsen skal brukes til forsamlingslokale for religionsutøvelse og funksjoner (kontor) som hører til virksomheten.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg

Kjøreveier (gater), fortauer og annet areal skal være offentlig.

Innenfor arealet kan det tilrettelegges for kjørevei, fortau, sykkelanlegg og overvannstiltak. Ved oppgradering skal gaterommet med forhagearealer vurderes som en helhet. Anlegg for håndtering av overvann søkes lagt til forhagene. Kulturmiljøinteressene skal ivaretas i utformingen.

3.2 Torg

Torg skal være offentlige.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sikringssonen (eksisterende trasé for jernbane) tillates ikke boring for energibrønner eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.

5 Særlige hensyn (§ 11-8 c)

5.1 Bevaring av kulturmiljø, H570

5.1.1 Bygninger

Eksisterende bygninger og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone H570 og er vist med linje for kulturminner m.m. som skal bevares på plankartet tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og hovedstruktur skal bevares uendret eller føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturmiljøfaglig anbefaling. Innvendige dører og overflater i bitrapperom unntas fra krav om bevaring. Ved bruksendring tillates endring av hovedstruktur for å innpasse ny vertikalkommunikasjon for eiendommen 212/267 (Elisenbergveien 37 B).

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriør og hovedstruktur skal opprinnelige /eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, fasadematerialer, taktekking, porter, portrom, trapperom, dører m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

Mindre endringer av fasade eller hovedstruktur kan unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Det tillates ikke oppført ark, takopplett eller terrasse i takflater som vender mot gate på eiendommene 212/358, 212/413, 272/843, 212/845.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialbruk og hoveduttrykk som bygningen som erstattes.

Bebyggelse som ikke er vist som med linje for kulturminner m.m. som skal bevares, kan endres eller erstattes innen rammen av eksisterende plassering, høyder og hovedform. Ny utforming med fasader skal ha en materialbruk og et uttrykk tilpasset kulturmiljøet.

5.1.2 Gater og fortau, torg

Gatenes stramme, lineære hovedkarakter skal videreføres. Brosteinsdekke, beplantning og tradisjonell utforming av fortauskant, skal bevares og videreføres så langt det er mulig.

Gimleveien, Nordraaks gate og Solheimgata skal bevares fri for trær og andre grøntanlegg.

Trær som er vist på plankartet med symbol for *eksisterende tre som skal bevares* tillates ikke felt eller flyttet.

Allé og trerekke skal opprettholdes i full lengde og behandles som en helhetlig struktur. Trær som dør eller må fjernes på grunn av dokumentert dårlig tilstand, eller er fjernet og markert i plankartet med symbol for *regulert nytt tre* skal erstattes med tre av tilsvarende treslag på tilnærmet samme sted. Der enkelte trær utgår og tilliggende trær i alléen nærmer seg slutten av sin livssyklus, kan det vurderes å erstatte også disse for å gi gode vekstforhold for de nye trærne og sikre alléen som form.

Ved tiltak som berører treets krone eller rotsone skal det redegjøres for hvordan treet ivaretas.

Plassen foran Bygdøy allé 53 skal være torg som flukter med fortauet i plan.

5.1.3 Forhager, gårdsrom

Eksisterende forhager og grøntarealer i gårdsrom skal opprettholde sin hovedkarakter, med kulturhistoriske og estetiske kvaliteter, både i sine enkeltdeler og som integrerte deler av det helhetlige kulturmiljøet.

Store trær, kollede trær og busker som syriner og andre større vegetasjonselementer, grønt markdekke og eldre hageelementer som gjerder, porter, støttemurer, trappeanlegg, hellelegninger o.l. skal bevares. Trærne tillates skjøttet på tradisjonelt vis med kolling og oppstamming. Mindre, blågrønne tiltak for å bedre oppholdskvalitetene i gårdsrom tillates.

Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Møblering og konstruksjoner skal ikke være festet til eksisterende bebyggelse, men oppføres frittstående.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.03.2026 sak 59/26.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.04.2026.

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: 5-0325/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frognerveien 42A 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 355, snr 15 (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:

Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439