NORDVIK

Frognerseterveien 42M

3 soverom | 195 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Frognerseterveien 42M

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
69	Vedlegg
140	Kontaktinfo
143	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig og romslig tomannsbolig over tre plan med solrike uteplasser | To garasjeplasser | Mulighet for hybel

Prisantydning	**15 600 000,-**
Omkostninger	**391 380,-**
Totalpris	**15 991 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 833,-**
BRA-i	**195 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eierseksjon**

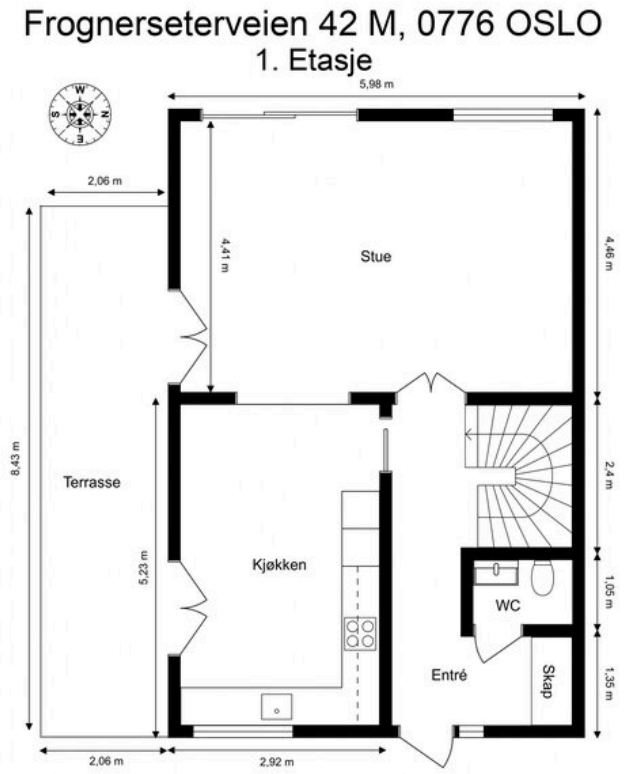
Kort fortalt

Velkommen til Frognerseterveien 42M - En innbydende vertikaldelt tomannsbolig fra 2011. Boligen har tre etasjer og flotte solrike uteområder. Det medfølger to parkeringsplasser i garasjeanlegg med en elbil-lader og direkte adkomst til boligen. Boligen har gjennomgående god standard og ligger attraktivt til i grønne og rolige omgivelser sentralt på Slemdal.

- Familievennlig bolig over 3 plan
- 2 garasjeplasser med 1 elbillader
- To solrike terrasser på 17 m² og 41 m²
- Bygg fra 2011
- Mulighet for hybel
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Rikelig med oppbevaringsplass
- Tre romslige soverom, utgang til balkong fra hovedsoverom
- Liten hage med to frukttrær
- Attraktiv beliggenhet i grønne og fredelige omgivelser
- Kort vei til servicetilbud, skoler og bhg

Planløsning

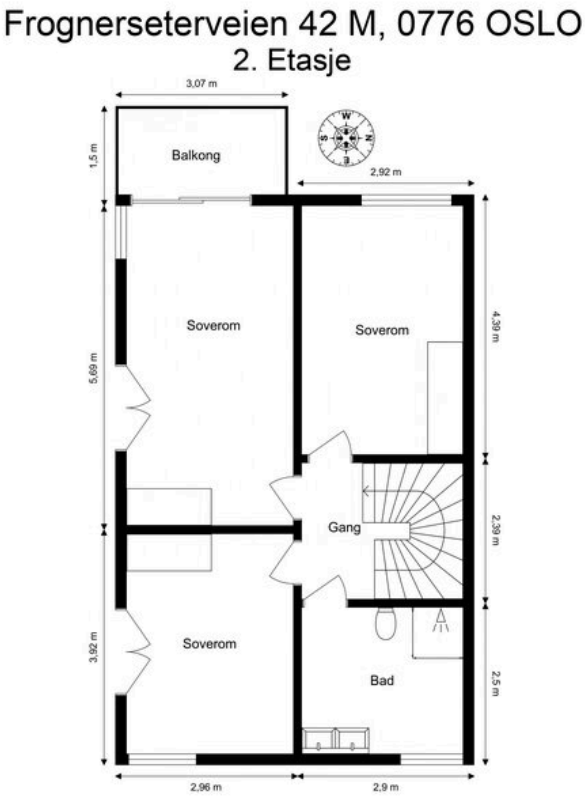
1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm



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

Planløsning

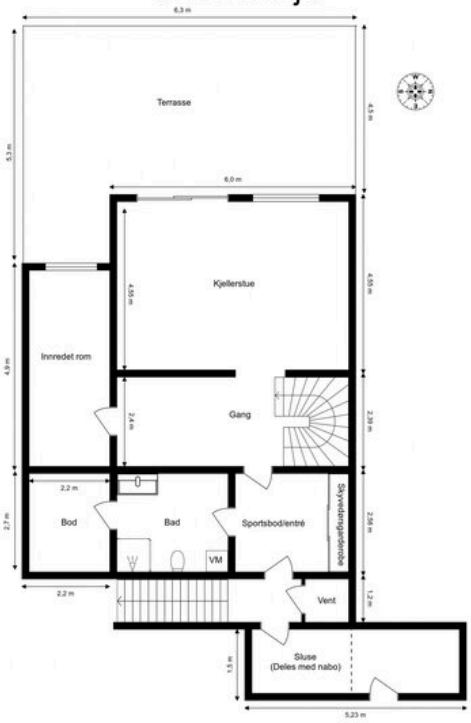
2. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 82 kvm

Frognerseterveien 42 M, 0776 OSLO
Underetasje



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

HOLTET TAKST









































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
22-0109/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frognerseterveien 42M, 0776 OSLO
Gnr 35, bnr 41, snr 7 i Oslo kommune

Selgere
Trond Von Zernichow Fladvad
Karen Von Zernichow Fladvad

Kjøpesum og omkostninger
15 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
390 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
391 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
411 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 991 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 011 080,- (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
2011

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 195 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 200 kvm
TBA: 63 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, bod, bad, trapperom/kontor, innredet rom, kjellerstue
BRA-e: 5 kvm. Teknisk rom
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 41 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Stue/kjøkken, entré, toalettrom, trapperom
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 17 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, trapperom, tre soverom
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 5 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder følgende:
Underetasje: Entré, bod, bad, trapperom/kontor, innredet rom, kjellerstue
1. Etasje: Stue/kjøkken, entré, toalettrom, trapperom
2: Etasje: Bad, trapperom, tre soverom

Standard
Entré:
Boligen har adkomst via bakkeplan og inn til entré, som gir et godt førsteinntrykk. Entréen har en romslig utforming med gode muligheter til oppbevaring av klær og sko i garderobe. Herfra er det direkte adkomst til trapperom, samt videre forbindelse til boligens øvrige rom og etasjer. En praktisk og funksjonell løsning som legger til rette for en god flyt i boligen.

Toalettrom:
Fra entreén er det direkte adkomst til toalettrom. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, og servantinnredning med skap til oppbevaring. Det er elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en stilren innredning fra Sigdal med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat som gir et tidløst uttrykk. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum og induksjonstopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Den funksjonelle utformingen byr på gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i både skap og skuffer. Det er godt med plass til spisebord, noe som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en skjermet terrasse, som skaper en sømløs overgang mellom inne- og utearealene og gjør det enkelt å dekke opp til måltider utendørs i sommerhalvåret.

Stue:
Boligens stue er et lyst og romslig oppholdsrom med en naturlig inndeling mellom spise og sofasone. Store vindusflater og skyvedører som skaper en sømløs overgang mellom inne og utearealene, med direkte adkomst til en skjermet terrasse på ca 17 kvm. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og byr på gode solforhold og en privat atmosfære. Det er god plass til å innrede med utemøbler, grill og beplantning. Stuen har sonestyrt vannbåren gulvvarme som gir høy bokomfort og et behagelig inneklima året rundt.

2.Etasje

Soverom:
Boligen har totalt tre soverom i svært god størrelse. Hovedsoverommet har direkte adkomst til balkong på 5 kvm. Det er god plass i alle soverom til seng og tilhørende nattbord, samt garderobeløsning til oppbevaring av klær. Store vindusflater bidrar til rikelig med naturlig lys.

Bad:
Bad fra byggeår. Pent flislagt baderom med innfelte downlights i himling. Baderomsinnredningen består av dobbeltservant og overhengende speil. Det er videre montert vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass. Det er elektriske varmekabler i gulv, noe som bidrar til ekstra komfort i hverdagen.

Underetasje

Mulighet for hybel: Underetasjen har en planløsning som kan gi potensial for etablering av hybel. Det er ikke etablert eller godkjent hybel/utleiedel i boligen i dag. Eventuell etablering forutsetter at nødvendige offentlige og privatrettslige krav og godkjenninger er oppfylt. Kjøper må selv undersøke muligheten for dette.

Kjellerstue:
Underetasjen byr på en romslig kjellerstue med mange bruksmuligheter og en behagelig atmosfære. De store skyvedørene skaper en fin overgang mellom inne og utearealene, og leder ut til en skjermet terrasse på 41 kvm. Her er det god plass til både spise og loungeområde, noe som gjør terrassen til en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og et flott sted for både avslapning og hyggelige sammenkomster. Den private beliggenheten bidrar til å skape et rolig og innbydende uterom. Fra terrassen er det trapp ned til liten hage omgitt av hekker med plen, eple- og plommetre.

Innredet rom:
Underetasjen har et innredet rom med fleksible bruksmuligheter. Rommet egner seg godt som for eksempel hjemmekontor, hobbyrom, treningsrom eller ekstra oppbevaringsplass, avhengig av behov.

Bad/Vaskerom:
Pent flislagt bad/vaskerom med innfelte downlights i himlingen. Baderomsinnredningen har nedfelt servant og overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har dusjvegger i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel i nisje. Det er etablert termostatstyrt gulvvarme. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Boder:
I underetasjen er det to praktiske boder som gir rikelig med oppbevaringsplass til sesongutstyr, sportsutstyr og øvrige eiendeler.

Parkering
Det medfølger to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg med elbil-lader. Her finner du også en smørebenk.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Fra byggeåret

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Malt fasade, sist i 2024

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse mindre elektriske arbeid, montering av lamper etc.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elkontroll i 2011 ifm. overtakelse

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke

selskap. Montert i 2020 eller 2021.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innredet rom i kjeller og delt av til bod og oppholdsrom. Delt opp stort areal i underetasjen ved å bygge en ekstra vegg.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er installert felles kloakkpumpe på sameiet. To separate pumper med sms-varsling ved eventuelle driftsproblemer

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Gjennomføres årlig service på varmepumpe, ventilasjon og varmtvann.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget platting nede og skillevegg mot nabo.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vet ikke nøyaktig år, men alle verdier var under grensene så ikke nødvendig å gjøre noen tiltak.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk mellom gulv og vegg på baderom i underetasjen (krymping) på bad nede. Bom på flis mot bod i bad nede. Sjekket av takstmann, fuget om.

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)
Ja
Beskriv: Manglende ventilasjon og varme i soverom nede har gitt sopputslag. Fått rapport fra Mykonor og installert varmeovn + replassert seng. Fikset nå.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noen mindre sprekker, krymping av gulv på bad nede.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: På tidspunkt for utfylling av egenerklæring viser varmepumpe-/ventilasjonsanlegg feilmelding knyttet til varmtvannsproduksjon. Anlegget går på reservedrift og forholdet vil bli utbedret før overtakelse.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: Det er mulig å innrede hybel i underetasjen, flere av naboene har gjort det

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm. salg fra 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsrapport ifm. utbygging og salg i 2011

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Innredning av oppholdsrom og nye vegger nede er ikke søkt om.

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?
Ja
Beskriv: Omfattet av småhusplanen i Oslo

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?
Ja
Beskriv: Det kan til tider være vått nederst i hagen ved lange regnperioder. Det er gravet dreneringsgrøfter som leder vannet vekk fra tomten.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Eventuelle ekstra vedlikeholdstiltak innkreves ekstraordinært av sameierne

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som

det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Noen fliser på fasaden nede er sprukket og misfarget Det er noe skvallerkål nederst i hagen som sprer seg fra nabo. Trekkrør for kabel er blokkert fra underetasje til toppetasje Skade på parkett i stue

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

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:

Utvendig:
Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i hvit utførelse. Det er montert snøfangere på taket.
Grunnmur og vegger under terreng er utført i plasstøpt betong. Synlige vegger i underetasjen er forblendet med skiferstein. Øvrige yttervegger er utført i isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning. Saltak utført med sperrekonstruksjon i treverk. Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2010. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig - Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflatene har stedvis sår, hakk og riper. Det er registrert bomflis ved utgangsdør i underetasjen, samt oppsprukket parkett.

Innvendig - Innvendige trapper:
Det registreres knirk, særlig i trappen fra underetasje til 1. etasje.

Kjøkken - 1.etasje - Overflater og innredning:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Noen av frontene har løsnet folie.

Våtrom - 2.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette tilsier tilstandsgrad 2 (TG 2).

Våtrom - Underetasje - Bad - Overfalter gulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert enkelte bomfliser med løse flisfuger ved døren til boden.

Våtrom - Underetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette tilsier tilstandsgrad 2 (TG 2).

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig - Utvendige trapper:
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom - Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegger av betong, som ikke er egnet for hullborring. Det er foretatt fuktsøk på overflater i dusjen, uten å påvise forhøyde fuktverdier.

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

Spørsmål til eier:
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Medfølger ikke ved salg:
- Taklamper på soverom 2. etasje
- Kjøleskap og fryser i underetasje
- Vaskemaskin og tørketrommel i underetasje

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 448 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 833,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, kabel-tv, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter m.m

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

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

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

- Alarm fra Homely kr 199,- pr mnd.
- Elbil-lading på egen strømregning

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

Eiendomsskatt
Kr 8 135,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 185 577,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 836 539,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
GlobalConnect

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Frognerseterveien 42 F-N, orgnr. 997118294

Om sameiet
Sameiet er registrert under org.nr: 997118294

Oppdatering vedr. oppkjørselen: Årsmøtet vedtok opprinnelig at kostnader knyttet til reparasjon av oppkjørselen skulle dekkes gjennom ekstraordinær innbetaling. Etter avklaring mot forsikringsselskapet er hoveddelen av kostnadene dekket av forsikringen. Sameiets styre besluttet 02.08.2026 at resterende kostnad tas over ordinært budsjett, og det blir derfor ikke krevd ekstraordinær innbetaling knyttet til dette forholdet.

Global Connect er leverandør av kabel-tv og bredbånd

Sammendrag fra årsmøte 2026:
- Styret foreslo å øke felleskostnadene til 14.500,- i kvartalet, dette vil ta effekt fra Q3

Generelt om forholdet mellom sameierne:
Sameiet består av 8 boligseksjoner.
Seksjon 1-8 er knyttet eksklusiv bruksrett av 2 stk. garasjeplasser i garasjeanlegg i alt 16 stk. parkeringsplasser. Resten av garasjen er å betegne som fellesareal.

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal.
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameieren med en brøken 1/8 pr. seksjon. Den enkelte sameier skal holde bruksretten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et årsoverskudd på 26.317,-
Budsjettet for 2026 viser et underskudd på 300,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er ikke ønskelig i sameiet, men kan godkjennes.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP2778511

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 788 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Boligen ligger godt tilbaketrukket fra Frognerseterveien i et grønt og fredelig tunmiljø, med skjermet adkomst og rolige omgivelser. Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Det er utført radonmåling uten utslag.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i grønne og fredelige omgivelser på Slemdal, omgitt av veletablert villabebyggelse. Boligen ligger hevet over gatenivå, noe som gir godt med lys og lite innsyn. Fantastisk utsikt, helt fra Roseslottet til Bunnefjorden. Beliggenheten kombinerer nærhet til marka med enkel tilgang til byens fasiliteter – perfekt for både barnefamilier og de som ønsker natur og by i samme pakke.

Dagligvarehandel og servicetilbud finnes blant annet på Slemdal og Vinderen. Slemdal sentrum byr på nærbutikk, apotek, kafé . Slemdal T-banestasjon ligger kun 500 meter fra boligen med ca 5 minutters gange. Med T-

banen kommer man seg raskt og enkelt ned Majorstuen og Nasjonalteateret, eller opp til Holmenkollen og Frognerseteren. Det er også kort vei til bussholdeplass i området.

Området sokner til Slemdal kole, med nærhet også til Midtstuen skole. Det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Helenes, Davinas og Svendstuen barnehage. Vettakollen Montessori er også et nærliggende skoletilbud.

For de aktive er beliggenheten et eldorado. Her har du umiddelbar tilgang til Nordmarkas stier, sykkelruter og skiløyper. Nærområdet byr på naturskjønne turer til blant annet Vettakollen, Bånntjern, Gaustaskogen og Tryvannstua, og videre til Sognsvann, Ullevålseter, Kikut og Sørkedalen. Joggetur over Gråkammen, til Risbekken, opp Gaustadskogen og rundt Sognsvann er også populær. Sommerstid kan du sykle til Bogstad gård og bade i Bogstadvannet – vinterstid ligger løypenettet og Oslo Vinterpark rett i nærheten. På Vinderen er det SATS samt treningsstudioet Vinderen Gym & Kampsport, «Le Club», dansestudio og Yoga-studio.

Fra boligen er det kort gangavstand til Heming idrettsanlegg, en sentral møteplass i området et flott idrettsanlegg. Her finnes flere fotballbaner, treningssenter, friidrettsområde, terrengløype og flerbrukshaller. Klubben har et bredt idrettstilbud for alle aldre, inkludert langrenn, alpint, hopp, orientering og friidrett. Ellers er det ca. 20 min å gå til Gressbanen som gjøres om til skøytebane på vinteren. Det er også kort vei til Holmenkollen riksanlegg med skiskyting, langrenn, hopp og rulleski. Tryvann skisenter og Oslos mest populære akebakke Korketrekkeren som går fra Frognerseteren til Midtstuen.

Offentlig kommunikasjon
Slemdal T (buss)
Slemdal T-bane

Skoler og barnehager
Davinas
Helenes Barnehage
Svenstuen Barnehave
Slemdal skole: Elever vil enten gå videre på Ris eller Midstuen Skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av tomannsboliger med garasje under terreng, datert: 01.02.2017

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Byggemeldte tegninger er fremvist. Dagens planløsning samsvarer med tegningene, med unntak av enkelte endringer i underetasjen. På tegningene er det inntegnet bod der dagens trapperom er plassert, og boden opptar noe av arealet som i dag benyttes som stue. I dagens løsning er det etablert skillevegg mellom trapperom/kontor og stue. Forskjellen gjelder veggplassering og rombenevnelse. For øvrig samsvarer tegningene med dagens løsning.

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 S-4220. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Frognerseterveien 40 A - Terrenginngrep, støyskjerm
Saksnummer: 202509023
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509023

Frognerseterveien 40 A - Oppføring av enebolig og garasje
Saksnummer: 202508156
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508156

Frognerseterveien 39 B - Fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, oppføring av to vegger.
Saksnummer: 202516502
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202516502

Dagaliveien 2 A-D - Frognerseterveien 38 B - Oppføring av to eneboliger og en tomannsbolig og riving av enebolig
Saksnummer: 202517802
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202517802

Faunveien 3 C - Riving av bolig og garasjer
Saksnummer: 202508236
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508236

Pågående plansaker i området:
Saken gjelder: Slemdalsveien 125 med flere - Boliger og næring
Saksnummer: 202462761
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462761

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:

301/35/41/7:
19.12.1906 - Dokumentnr: 204 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om rett til utskilt tomt
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1953 - Dokumentnr: 12322 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 12322 - 12340
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1967 - Dokumentnr: 16623 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1968 - Dokumentnr: 11566 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1971 - Dokumentnr: 5499 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr KJELLERROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2011 - Dokumentnr: 377484 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 186/1486

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at formuesverdien som fremgår av salgsoppgaven er basert på 2024. Selger har i etterkant opplyst at oppdatert formuesverdi er lavere, kr. 4 309 200.-, enn det som er oppgitt i salgsoppgaven. Dokumentasjon kan fremvises.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom,

sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 126 400,-
Grunnpakke Hus kr. 14 400,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 208 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2026

Ansvarlig megler
Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Frognerseterveien 42M

Nabolaget Svendstuen/Slemdal vestre - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.)	610 elever, 27 klasser	5 min / 0.4 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	350 elever, 16 klasser	9 min / 0.7 km
Norlights International School...	210 elever, 11 klasser	15 min / 1.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	13 min / 1 km
Ris skole (8-10 kl.)	644 elever, 46 klasser	19 min / 1.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	6 min / 2.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	7 min / 3.1 km

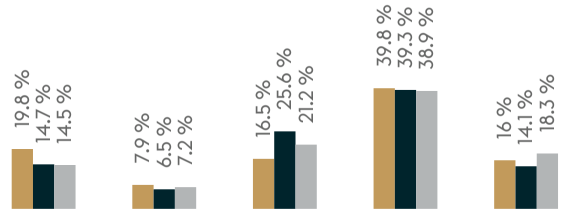
Offentlig transport

Slemdal T	Linje 1N	5 min / 0.4 km
Slemdal	Linje 1	6 min / 0.5 km
Rikshospitalet	Linje 17, 18	21 min / 1.9 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	8 min / 5.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min / 8.9 km

Barnehager

Davinas (1-6 år)	48 barn	2 min / 0.2 km
Helenes barnehage (1-5 år)	78 barn	8 min / 0.7 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år)	38 barn	10 min / 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svendstuen/Slemdal vestre	1 880	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Slemdal skole	5 min
Heming idrettsanlegg	7 min
Heming Treningssenter	8 min
Mudo Vinderen	18 min

«Nær marka og nær T-bane. Stille strøk»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Frognerseterveien 42 M, 0776 OSLO

OSLO kommune

gnr. 35, bnr. 41, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1405 **Eiendomsverdi ref nr:** FT8810

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Holtet Takst AS

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

Selskapet tilbyr:

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

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



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre etasjer. Det er felles underjordisk garasjeanlegg med plass til to biler, hvorav én plass har elbil-lader. Det er intern adkomst til garasjeanlegget fra underetasjen.
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, utvendig forblendet med skifer. Øvrige yttervegger er i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning. Taket er utført som saltak tekket med betongtakstein. Vinduer og balkongdører har 3-lags isoler -/energiglass.

1. Etasje består av entré, toalettrom og stue/kjøkken med utgang til østvendt terrasse på ca. 17 m².

2. Etasje inneholder bad, tre soverom og gang/trapperom. Hovedsoverom har utgang til vestvendt balkong på ca. 5 m².

Underetasjen består av trapperom/kontor, omkledningsrom, bad, bod og ett innredet rom (benyttes som soverom, ikke godkjent). Videre er det stue med utgang til vestvendt terrasse på ca. 41 m² med trapp til hage. Det er separat teknisk rom med varme- og ventilasjonsenhet, samt sluse til garasjeanlegg.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme. Gulvvarme, ventilasjon og produksjon av varmt tappevann er tilknyttet samme system, basert på avtrekksvarmepumpe av typen NIBE F470.

Rapporten må leses i sin helhet for en detaljert gjennomgang av boligen.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i hvit utførelse. Det er montert snøfangere på taket.

Grunnmur og vegger under terreng er utført i plasstøpt betong. Synlige vegger i underetasjen er forblendet med skiferstein. Øvrige yttervegger er utført i isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Saltak utført med sperrekonstruksjon i treverk.
Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2010.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Boligen har 1 balkong, 3 franske balkonger og 2 terrasser.

2. Etasje:
Det er en vestvendt påhengsbalkong på ca. 4,7 kvm med adkomst fra soverom. Balkongen er av stålkonstruksjon, kledd med terrassebord på gulvet. Rekkverket er målt til 91 cm. Det er også 2 sørvendte franske balkonger i 2. etasje.

1. Etasje:
Østvendt terrasse på 17 kvm, kledd med impregnerte terrassebord. Terrassen har adkomst fra steu/kjøkken. Rekkverket er av stålkonstruksjon, og levegg mot naboen er av treverk.
I tillegg fungerer en stor skyvedør i stuen som en fransk balkong, med utenpåliggende rekkverk av stål.

Underetasje:
Vestvendt terrasse på 41 kvm i underetasjen med adkomst fra stuen. Terrassen er kledd med terrassebord på gulvet, og rekkverket er av trekonstruksjon. Videre er det en trapp ned til hagen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs parkett i 1. etasje -og 2. etasje samt ett rom i underetasjen. Det er fliser i øvrige rom i underetasjen samt på WC og bad.
Vegger: Sparklet og malt gips, fliser på bad.
Tak: Sparklet og malt gips.

Gulv mot grunn og etasjeskille imellom underetasje og 1. etasje er av betongdekke, etasjeskille i 1. etasje og 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har svingtrapp imellom etasjene. Trappene er i lakkert treverk.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Boligen har ett bad i 2. etasje samt ett bad/vaskerom i underetasjen.

Bad 2. etasje:
Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er av sparklet -/malt gips med innfelte downlights. Baderomsinnredningen har 2 nedfelte servanter og overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har dusjvegger i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett.
Det er etablert termostatstyrt gulvvarme. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Bad/vaskerom underetasje:
Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er av sparklet -/malt gips med innfelte downlights. Baderomsinnredningen har nedfelt servant og overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har dusjvegger i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel i nisje.
Det er etablert termostatstyrt gulvvarme. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Våtrommene er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet.
Dokumentasjon: FDV-mappe.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal i vinkelform. Innredningen består av benkeskap, overskap og høyskap.
Frontene er glatte og folierte. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum og induksjonstopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Det er montert vannlekkasjedetektor og komfyrvakt. Det er også montert husbrannslange under vasken.
Ventilator over platetopp med avtrekk koblet til det balanserte anlegget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i entré:
Fliser på gulv og vegger, sparklet tak med innfelte downlights. Vegghengt servantskap med nedfelt servant, samt vegghengt toalett. Overhengende speil med belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Stakeluken er plassert på badet i underetasjen, og er tilgjengelig via en inspeksjonsluke.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Info om ventilasjonsvarmepumpen:
NIBE F470 er en komplett avtrekksvarmepumpe som leverer balansert ventilasjon med varmegjenvinning, i tillegg til å gi vannbåren varme og varmtvann.

Sonestyrt vannbåren gulvvarme i 1. etasje og underetasje.
Fordelingsskap er plassert i entreen, i garderobeskap.

Sikringsskap plassert i underetasjen, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler og hovedsikring er plassert i felles skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling over fjell.
Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur. Vegger i underetasjen er kledd med skiferforblending.
Utvendige vann-/avløpsledninger er fra byggeår og av plast.

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

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

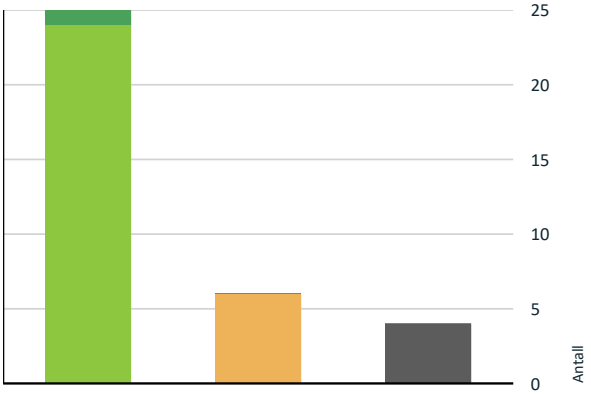
Byggemeldte tegninger er fremvist. Dagens planløsning samsvarer med tegningene, med unntak av enkelte endringer i underetasjen.
På tegningene er det inntegnet bod der dagens trapperom er plassert, og boden opptar noe av arealet som i dag benyttes som stue. I dagens løsning er det etablert skillevegg mellom trapperom/kontor og stue. Forskjellen gjelder veggplassering og rombenevnelse. For øvrig samsvarer tegningene med dagens løsning.

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Frognerseterveien 42 M, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 41
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	Gå til side
	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Innvendig > Overflater	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold.

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

Vedlikehold
Bygget er som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå siden det var snødekt på befaringstidspunkt.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i hvit utførelse. Det er montert snøfangere på taket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Grunnmur og vegger under terreng er utført i plasstøpt betong. Synlige vegger i underetasjen er forblendet med skiferstein. Øvrige yttervegger er utført i isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak utført med sperrekonstruksjon i treverk.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2010.

___

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

___

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

___

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

TG 2/3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har 1 balkong, 3 franske balkonger og 2 terrasser.

2. Etasje:
Det er en vestvendt påhengsbalkong på ca. 4,7 kvm med adkomst fra soverom. Balkongen er av stålkonstruksjon, kledd med terrassebord på gulvet. Rekkverket er målt til 91 cm. Det er også 2 sørvendte franske balkonger i 2. etasje.

1. Etasje:
Østvendt terrasse på 17 kvm, kledd med impregnerte terrassebord. Terrassen har adkomst fra steu/kjøkken. Rekkverket er av stålkonstruksjon, og levegg mot naboen er av treverk.
I tillegg fungerer en stor skyvedør i stuen som en fransk balkong, med utenpåliggende rekkverk av stål.

Underetasje:
Vestvendt terrasse på 41 kvm i underetasjen med adkomst fra stuen. Terrassen er kledd med terrassebord på gulvet, og rekkverket er av trekonstruksjon. Videre er det en trapp ned til hagen.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2/3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra terrassen i underetasjen til hagen. Trappen var snødekt på befaringstidspunktet, men det er informert om at den er av impregnerte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 3-stavs parkett i 1. etasje -og 2. etasje samt ett rom i underetasjen. Det er fliser i øvrige rom i underetasjen samt på WC og bad.

Vegger: Sparklet og malt gips, fliser på bad.

Tak: Sparklet og malt gips.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig, og tilstandsgrad er satt ut fra om det er skader eller større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig, og dette kommenteres ikke dersom det ikke overstiger det som anses som normal bruksslitasje. Det opplyses at det kun er stedvis kontrollert for bom i fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene har stedvis sår, hakk og riper. Det er registrert bomflis ved utgangsdør i underetasjen, samt oppsprukket parkett.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn og etasjeskille imellom underetasje og 1. etasje er av betongdekke, etasjeskille i 1. etasje og 2. etasje er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 rom i hver etasje. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av hvert rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m. Største målte avvik:

Soverom 2. etasje.
8mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken 1. etasje.
9mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og skyldes ofte setninger i bygget etter oppføring.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da vegger under terreng ikke er utforet eller kledd igjen. Betongkonstruksjonen er synlig, og det er derfor foretatt visuell kontroll

av veggene. Det ble ikke registrert saltutslag eller andre synlige tegn til fukt ved befaring.

Merk: I egenerklæringen opplyses det om soppvekst i innredet rom i underetasjen i 2021. Forholdet opplyses å ha sammenheng med manglende ventilasjon og at seng var plassert inntil vegg. Det foreligger rapport fra Mycoteam som omtaler forholdet. Det ble ikke observert sopp ved befaringstidspunktet.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har svingtrapp imellom etasjene. Trappene er i lakkert treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres knirk, særlig i trappen fra underetasje til 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å redusere knirk må man etterstramme eller lime/skru trinnene. Knirk har imidlertid ingen konsekvens for trappens funksjon eller sikkerhet, det er kun sjenerende.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tidløst bad fra byggeår. Badet har flislagte vegger og gulv samt malt himling med innfelte downlights. Rommet har god gulvplass. Innredningen er vegghengt og av moderne utførelse.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: FDV-mappe

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har termostatstyrt gulvvarme. Fall på gulv er tilfredstillende iht til gjeldene krav.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran (Schönox HA).

Vurdering av avvik:

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

Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette tilsier tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

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

Smøremembranen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Ved tegn til svikt eller lekkasje bør tiltak iverksettes umiddelbart for å unngå kostbare skader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med 2 nedfelte servanter med overhengende speil med belysning, veggmontert toalett og dusjvegger i herdet glass.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en avtrekk via det balanserte avtrekket og tilluft i spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg fra trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tidløst bad/vaskerom fra byggeår. Badet har flislagte vegger og gulv samt malt himling med innfelte downlights. Rommet har god gulvplass. Innredningen er av moderne utførelse. Det er etablert en nisje med plass til vaskemaskin og tørketrommel (stablet i høyden).

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: FDV-mappe

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har termostatstyrt gulvvarme. Fall på gulv er tilfredstillende iht til gjeldene krav.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert enkelte bomfliser med løse flisfuger ved døren til boden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran (Schönox HA).

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette tilsier tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

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

Smøremembranen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Ved tegn til svikt eller lekkasje bør tiltak iverksettes umiddelbart for å unngå kostbare skader.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel i nisje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har en avtrekk via det balanserte avtrekket og tilluft i spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegger av betong, som ikke er egnet for hullborring. Det er foretatt fuktsøk på overflater i dusjen, uten å påvise forhøyde fuktverdier.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal i vinkelform. Innredningen består av benkeskap, overskap og høyskap.
Frontene er glatte og folierte. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum og induksjonstopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Det er montert vannlekkasjedetektor og komfyrvakt. Det er også montert husbrannslange under vasken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noen av frontene har løsnet folie.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av fronter med løsnet folie.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp med avtrekk koblet til det balanserte anlegget.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger, sparklet tak med innfelte downlights. Vegghengt servantskap med nedfelt servant, samt vegghengt toalett. Overhengende speil med belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Stakeluken er plassert på badet i underetasjen, og er tilgjengelig via en inspeksjonsluke.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

———

Info om ventilasjonsvarmepumpen:
NIBE F470 er en komplett avtrekksvarmepumpe som leverer balansert ventilasjon med varmegjenvinning, i tillegg til å gi vannbåren varme og varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sonestyrt vannbåren gulvvarme i 1. etasje og underetasje. Fordelingsskap er plassert i entreen, i garderobeskap.

———

Info om ventilasjonsvarmepumpen:
NIBE F470 er en komplett avtrekksvarmepumpe som leverer balansert ventilasjon med varmegjenvinning, i tillegg til å gi vannbåren varme og varmtvann.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring og automatisk måler er plassert i felles skap.

Sikringsskap plassert i underetasjen, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler og hovedsikring er plassert i felles skap.

———

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma ved eierskifte.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling over fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.
Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Vegge ri underetasjen er kledd med skiferforblending.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann-/avløpsledninger er fra byggeår og av plast.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurdering av tilstand er derfor basert utelukkende på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter. Rekkverkene på denne boligen er ca 0,9 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, med dette anbefales for å minske risikoen for personskade.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	59			59	17
2. Etasje	59			59	5
Underetasje	77	5		82	41
SUM	**195**	**5**			**63**
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré, toalettrom, trapperom		
2. Etasje	Bad, trapperom, 3 soverom		
Underetasje	Bod, bad, trapperom/kontor, innredet rom, kjellerstue	Teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremvist. Dagens planløsning samsvarer med tegningene, med unntak av enkelte endringer i underetasjen.
På tegningene er det inntegnet bod der dagens trapperom er plassert, og boden opptar noe av arealet som i dag benyttes som stue. I dagens løsning er det etablert skillevegg mellom trapperom/kontor og stue. Forskjellen gjelder veggplassering og rombenevnelse. For øvrig samsvarer tegningene med dagens løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Trond Von Zernichow Fladvad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	41		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frognerseterveien 42 M

Hjemmelshaver

Fladvad Karen Von Zernichow, Fladvad Trond Von Zernichow

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i etablert og eksklusivt boligområde i Oslo vest. Området er preget av villa- og småhusbebyggelse med nærhet til marka og gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.
Det er kort avstand til kollektivtransport med forbindelse til Oslo sentrum, samt nærhet til skoler, barnehager og dagligvareforretninger. Området fremstår som rolig og tilbaketrukket med begrenset gjennomgangstrafikk. Beliggenheten vurderes som etterspurt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via en privat stikkvei fra Frognerseterveien. Det medfølger 2 romslige parkeringplasser i felles underjordigsk garasjeanlegg. det er montert én elbil-lader. Fra garasjeanlegget er det direkte adkomst til boligenes underetasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt på 2 786 m². Tomten var snødekt på befaringstidspunktet. Basert på tilgjengelige bilder fremstår tomten med plenarealer, asfaltert adkomstvei og intern gangvei med betongheller. Garasjeanlegg er etablert under terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring utfylt av kunde.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse utsendt til kunde før befaringsdato.	Fremvist		Nei
Eier		Informasjon gitt av eier på befaringstidspunkt.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Brukstillatelse er fremvist, datert 25.05.2011.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger er vurdert imot dagens planløsning.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trond von Zernichow Fladvad	9578-5993-4-2780043	2026-08-05 10:10:39
Karen von Zernichow Fladvad	9578-5993-4-2775434	2026-08-05 10:13:43

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
5. aug. 2026

Oppdragsnummer
22-0109/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frognerseterveien 42M, 0776 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Trond Von Zernichow Fladvad, Karen Von Zernichow Fladvad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. august 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2778511
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Fra byggeåret

---

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

Eventuell kommentar: Malt fasade, sist i 2024

---

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

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse mindre elektriske arbeid, montering av lamper etc.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elkontroll i 2011 ifm. overtakelse

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke selskap. Montert i 2020 eller 2021

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innredet rom i kjeller og delt av til bod og oppholdsrom. Delt opp stort areal i underetasjen ved å bygge en ekstra vegg.

---

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

Ja

Beskriv: Det er installert felles kloakkpumpe på sameiet. To separate pumper med sms-varsling ved eventuelle driftsproblemer

---

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

Ja

Beskriv: Gjennomføres årlig service på varmepumpe, ventilasjon og varmtvann.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget platting nede og skillevegg mot nabo.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vet ikke nøyaktig år, men alle verdier var under grensene så ikke nødvendig å gjøre noen tiltak.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk mellom gulv og vegg på baderom i underetasjen (krymping) på bad nede. Bom på flis mot bod i bad nede. Sjekket av takstmann, fuget om.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Manglende ventilasjon og varme i soverom nede har gitt sopputslag. Fått rapport fra Mykonor og installert varmeovn + replassert seng. Fikset nå.

---

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?

Ja

Beskriv: Noen mindre sprekker, krymping av gulv på bad nede.

---

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?

Ja

Beskriv: På tidspunkt for utfylling av egenerklæring viser varmepumpe-/ventilasjonsanlegg feilmelding knyttet til varmtvannsproduksjon. Anlegget går på reservedrift og forholdet vil bli utbedret før overtakelse.

---

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

Eventuell kommentar: Det er mulig å innrede hybel i underetasjen, flere av naboene har gjort det

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm. salg fra 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsrapport ifm. utbygging og salg i 2011

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Innredning av oppholdsrom og nye vegger nede er ikke søkt om

---

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?

Ja

Beskriv: Omfattet av småhusplanen i Oslo

---

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?

Ja

Beskriv: Det kan til tider være vått nederst i hagen ved lange regnperioder. Det er gravet dreneringsgrøfter som leder vannet vekk fra tomten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eventuelle ekstra vedlikeholdstiltak innkreves ekstraordinært av sameierne

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noen fliser på fasaden nede er sprukket og misfarget Det er noe skvallerkål nederst i hagen som sprer seg fra nabo Trekkrør for kabel er blokkert fra underetasje til toppetasje Skade på parkett i stue

---

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: 22-0109/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Karen von Zernichow Fladvad	**2026-08-05**	**Trond von Zernichow Fladvad**	**2026-08-05**

Identifikasjon

Karen von Zernichow Fladvad

Identifikasjon

Trond von Zernichow Fladvad

Signicat

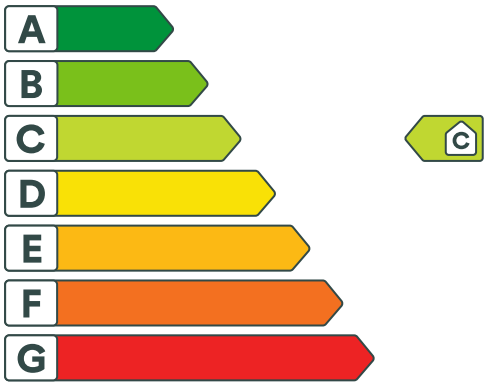
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Frognerseterveien 42M, 0776 OSLO	
Dato for energimerking **14.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321535**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81873011**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **41**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **195,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
130,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
130,92 kWh/m²	**25 529 kWh**



Frognerseterveien 42M, 0776 OSLO

Detaljering

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



Frognerseterveien 42M, 0776 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Styremøte 2. august 2026 klokken 21

Hos Malcom

Malcom, Harald, Lars

Varmekabler

Varmekabler ble reparert av Storm elektro (feilsøk) og Elkirurgen. De rettet flere brudd og jordingsfeil, det ble også rettet feil på jordingsfeil i takrenner på tre av fire bygg (kun L-N som ikke ble fikset).

Summer av Nedkjørsel	kr 56 014,95
Summer av Takrenne	kr 19 176,13
Kostnader netto	kr 75 191,08
Dekket av forsikring	kr 62 000,00
Kostnader brutto	kr 13 191,08
Kostnader per enhet	kr 1 648,89

Vi har dekket av 80% av kostnadene fra forsikringen og med kostnader på 1650 per boenhet er summen såpass lav per boenhet at det tas det over ordinært budsjett.

Faste avtaler

Ser forsikringen an ved neste prisjustering, vi har fått tilbake deler av kostnadene både med varmekablene og varmepumpe (i F), ser man neste prisjustering.

Solcellene i F og G må meldes inn etter endringer i vilkårene.

Bindingstid på internett har gått ut og GlobalConnect er kjøpt opp av Telenor, men følger med prisutviklingen.

Løpende vedlikehold

Er observert (overflate)rust på bærebjelken i garasjen mot nedre rekke, ligger delvis over kabelbro som gjør vedlikehold som gjør vedlikehold litt vanskelig..

Opprette liste for felles oppgaver.

Jobbe med en vedlikeholdsplan

- Løpende
- Sesong
- Langsiktig

Vurdere å få inn en fagmann for bistand til takst/vedlikeholdsplan for sameiet.

Postkassestativ

Skade er meldt Oslo kommune.

Hvis ikke det må det gjøres på dugnaden, trolig vil det være tilstrekkelig å skru postkassene opp på nytt.

Kryssoppstramming i krysset Frognerseterveien/Fauneveien

Det er meldt inn planer om kryssoppstramming i krysset utenfor (lignende tiltak som er gjennomført i krysset Frognerseterveien/Risalléen)

Melder inn tilbakemelding om

- Høy hastighet i Frognerseterveien retning sentrum
- Myke trafikanter som krysser (spesielt foresatte til Davinas)

Var ønsket å melde ønske om en stolpe for å sette trafikkspeil på, men dette var dessverre ikke tiltatt.

Dugnad

Høstdugnad

- Fjerne løv
- Trær
- Evt. postkassestativ
- Settesand/subbus til rette opp belegningsstein (vårdugnad).

Referat fra sameiemøte (årsmøte) i sameiet Frognerseterveien 42F-N

Lørdag 18. april 2026 klokken 10 på tunet

Til stede Axel (42H), Marianne (42H), Lukas (42K), Ole-Birger (42J), Harald (42F), Lars (42G), Kjetil (42L)

Forfall 42M, 42N

6 seksjoner stemmeberettiget

Saksliste

Saksliste

Referat fra sameiemøte (årsmøte) i sameiet Frognerseterveien 42F-N 1

- Godkjenning av innkalling og dagsorden 1
- Valg av møteleder, referent og 2 sameiere til å underskrive protokoll 2
- Årsberetning 2025 2
- Regnskap 2025 2
- Budsjett 2026 2
- Felleskostnader for 2026 3
- Valg av styre og varamedlemmer 3
- Innkomne forslag 3
- Eventuelt 3

Godkjenning av innkalling og dagsorden

Avstemming om dugnad/årsmøte publisert 11. mars i whatsapp.

Dato kunngjort 19. mars

Vedtak

Innkalling og dagsorden godkjent

Valg av møteleder, referent og 2 sameiere til å underskrive protokoll

Ingen forslag til vedtak

Vedtak

- Møteleder Lars Røed Hansen
- Referent Lars Røed Hansen
- Underskrive protokollen
    - Axel Heiberg-Andersen*
    - Ole-Birger Lie

Axel forlot møtet halveis uten at han ble erstattet som underskriver av protokollen.

I whatsapp 22. april ble det spurt om seksjonene kunne godta at samboer Marianne Bergene overtok som underskriver av protokollen. Dette stemte 5 bekreftene på (og ingen imot)

Årsberetning 2025

Forslag: Årsberetningen tas til orientering

Vedtak

Årsberetningen tas til orientering

Regnskap 2025

Forslag: Regnskapet tas til orientering

Vedtak

Regnskapet tas til orientering

Budsjett 2026

Siden utsendelse av årsmøtepapirene har man fått tilbud fra på reperasjon (50 000 + grunnarbeid) som gjør at et prisestimat på 20 000 per enhet fort kan være mer realistisk.

Styret vil uansett informere via whatsapp når vi vet mer konkret.

Forslag:

- Vedlagt budsjett for 2026 vedtas.
- Kostnader knyttet til reparasjon av oppkjørselen tas som ekstraordinær innbetaling.

Vedtak

- Vedlagt budsjett for 2026 vedtas.
- Kostnader knyttet til reparasjon av oppkjørselen tas som ekstraordinær innbetaling.
- Sjekkes også mot forsikringsselskap om mulig dekning i forbindelse med varmekablene i oppkjøringen

Felleskostnader for 2026

Forslag

- Felleskostnader er i dag 13 500 i kvartalet, styret foreslår å øke dette til 14 500 i kvartalet.
- Forslaget legges med helårseffekt som innebærer etterbetaling for 1. og 2. kvartal.

Forslag i møtet

Virkning legges med effekt fra Q3

Vedtak

- Felleskostnader er i dag 13 500 i kvartalet, styret foreslår å øke dette til 14 500 i kvartalet.
- Forslaget legges med effekt fra Q3

Valg av styre og varamedlemmer

- Styreleder Lars Røed Hansen
- 2 medlemmer
    - 1 Harald Dankworth
    - 2 Malcom Lea
- Varamedlem: Lucas Daul

Innkomne forslag

Ingen innkommende forslag.

Eventuelt

Styret bes sees på forsikringsvilkårene i 2026.

Husordensregler
for
Sameiet Frognerseterveien 42 F-N

Vedtatt i sameiermøte 12. oktober 2011

Sameiet Frognerseterveien 42 F-N skal være et trygt og trivelig sted å bo. Det er viktig at alle beboere tar ansvar for dette, og bidrar til å skape et godt miljø.

§ 1
Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til enheten.

Beboer er erstatningspliktig for all skade som oppstår som følge av mangel på aktsomhet, eller brudd på ordensreglene.

§ 2
Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 3
Fellesarealer

Enhver forurensning av fellesarealer er forbudt. Fellesarealer må ikke belemres med gjenstander som beboere eier. Dersom fellesarealer benyttes til å utføre ulike typer arbeid av beboer, er beboer ansvarlig for daglig rydding av det aktuelle området.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden uten at dette er forhåndsgodkjent av styret. Likeså er det forbudt å sette opp montrer, automater, antenner, flaggstenger eller skilter. Eventuelle endringer i fellesarealer som garasje skal også forhåndsgodkjennes av styret. Det er ikke tillatt å sette opp egne postkasser eller liknende uten forhåndsgodkjennelse av styret.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på sameiets uteområder.

§ 4
Avfallshåndtering

Søppel kastes i søppelbeholder. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Avfall skal ikke settes utenfor beholderne.

Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Ved større avfallsmengder, som for eksempel ved oppussing, skal dette meldes til styret i forkant og fjernes uten unødig opphold. Dersom styret finner det nødvendig kan slikt avfall fjernes for beboers regning i tilfeller der avfallsrutinene ikke overholdes.

§ 5
Lagring i garasje

Det skal ikke brukes levende lys eller fyrstikker i boder og fellesrom.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer, bildekk og annet lett brennbart materiale i garasjen. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 6
Indre orden

Det skal være stille i boligen alle dager mellom klokken 23.00 og klokken 07.00. Det skal ikke spilles musikk eller annet som kan forstyrre andre beboere. Nabovarsel må gis i god tid dersom det er sannsynlig med støy.

Det oppfordres til å unngå sjenerende støy på lørdager og søndager. I tilfeller der dette ikke kan unngås, kan arbeidet utføres i tidsrommet kl 11.00 til 18.00.

Beboerne plikter å holde rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør oppvarmet slik at frysning unngås. Oppgradering i boligen som omhandler vann, avløp eller elektrisitet skal gjennomføres på forskriftsmessig måte.

Beboerne skal vise aktsomhet ved bruk av elektrisk utstyr som kan medføre høy risiko for brann eller lekkasje.

§ 7
Parkering

Alle beboere (inklusive eventuelle leietakere) skal benytte egne parkeringsplasser i parkeringskjeller. Gjesteparkeringsplassene (fire stykker) skal kun benyttes av gjester. Det henstilles til å ikke parkere over natten på gjesteparkeringen. Øvrige plasser der biler kan plasseres skal kun benyttes for korttids av- og pålessing. Utleie av garasjeplass er ikke tillatt til personer som ikke bor på området.

Alle beboere må passe på at dørene inn til parkeringsanlegget er låst.

§ 8
Dyrehold

Sameiet ønsker ikke dyrehold. Dersom det likevel er gode grunner for dyrehold, skal det forhåndsgodkjennes av styret. Godkjenningen er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige sameierne.

Ved dyrehold gjelder følgende regler:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder og katter skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- Det er ikke tillat å etablere hundegård på utomhus arealene, hverken på sameiers avgrensede område eller sameiets fellesområder.
- Barn som har ansvar for dyr alene skal være store nok til å ha god kontroll

§ 9
Dugnad

Sameiet arrangerer dugnad 2 ganger pr år. Hver seksjon er pliktig til å delta på dugnad, med mindre overveiende grunner tilsier at dette ikke er mulig. Styret skal i slike tilfeller informeres i forkant.

§ 10
Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

VEDTEKTER FOR
SAMEIET FROGNERSETERVEIEN 42 F – N

1. Formål

Sameiets navn er Sameiet Frognerseterveien 42 F – N

Eiendommen Gnr. Bnr. 41 i Oslo kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overenstemmelse med gjeldene lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Sameiet består av 8 boligseksjoner.
Seksjon 1-8 er knyttet eksklusiv bruksrett av 2 stk. garasjeplasser i garasjeanlegg i alt 16 stk. parkeringsplasser. Resten av garasjen er å betegne som fellesareal.

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameieren med en brøken 1/8 pr. seksjon.

Den enkelte sameier skal holde bruksretten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

3. Sameiermøte

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

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, budsjett samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 8 dagers frist. Ved innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal det innkalles med minst 3 dagers varsel. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører felleskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 formann og 2 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formann og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesutgifter/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige á konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter gjeldene husordensreglene vedtatt av sameiermøtet. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine økonomiske plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlige forringelse av eiendommen, gjentatte og påtalte overtredelser av husordensreglene eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

8. Vedlikeholdsplikt

Hver seksjonseier har fullt ansvar for det indre og ytre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig vedlike. Dette ansvar omfatter også dører og vinduer ut mot fellesareal.

Sameiet vil sette opp fellesregler for utforming av fasade og et helhetlig uttrykk. Fasadeendringer som utbygging, forandring, maling med ny farge, markiser m.v., må alltid godkjennes av styret.

9. Eksklusivt bruksareal

Hver av sameierne har eksklusivt bruksareal til et definert område rundt hver seksjon. Alle installasjoner (plattinger, skillevegger etc.) er hver seksjon sitt ansvar å etablere og vedlikeholde. I den grad det er felles installasjoner mellom to sameiere slik som skillevegger etc. så må disse sameierne i fellesskap bli enige om ansvar og rettigheter knyttet til disse installasjonene.

Grensene for eksklusivt bruksareal for er definert slik:

Frognerseterveien 42F: Følger asfaltkanten ved inngangsparti og inntil muren/kanten ved nedkjøringen til garasjen og på siden av huset. 7 meter ut over garasjetaket. Platting og evt. vegg kan ikke gå lenger ut enn 5 meter.

Frognerseterveien 42G: Følger asfaltkanten ved inngangsparti og på siden av huset. 7 meter ut over garasjetaket, avgrenset av gangvei. Platting og evt. vegg kan ikke gå lenger ut enn 5 meter. Det eksklusive bruksarealet inkluderer tak over trappeløp.

Frognerseterveien 42H: Følger asfaltkanten ved inngangsparti og på siden av huset. 7 meter ut over garasjetaket, avgrenset av gangvei. Platting og evt. vegg kan ikke gå lenger ut enn 5 meter.

Frognerseterveien 42J: Rett linje til tomtegrensen mellom 42H og 42J ved inngangspartiet. Areal på siden av huset. 7 meter ut over garasjetaket. Platting og evt. vegg kan ikke gå lenger ut enn 5 meter. Ved etablering av en eventuell port mot naboeiendommen skal øvrige sameiere ha rett til å passere. Videre skal det være lov for sameiet å legge snø ved behov på vinteren.

Frognerseterveien 42K: Areal ved inngangspartiet avgrenset mot garasjevegg og betongheller forlenget rett ut til tomtegrensen fra garasjeveggen. Areal ved siden av huset og rett på nedsiden frem til tomtegrensen. Sameierne har rett til å passere det eksklusive bruksarealet ved særskilte behov. Det er ikke tillatt med installasjoner som gjør det praktisk umulig å komme forbi.

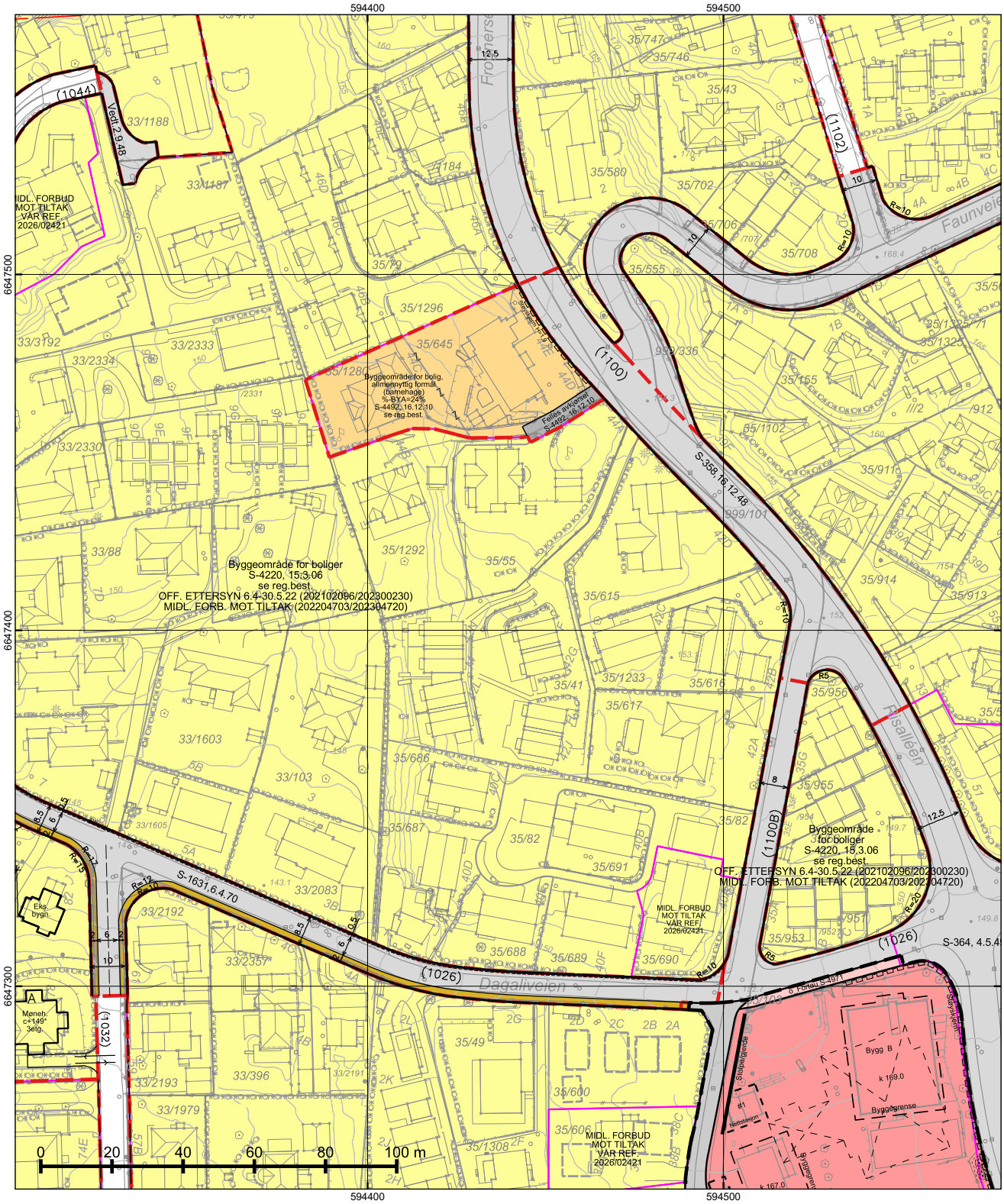
Frognerseterveien 42L: Areal ved siden av huset over egen bod. Rett vinkel ut fra bodveggen til tomtegrensen ved takrenne nærmest huset.

Frognerseterveien 42M. Areal ved siden av huset over egen bod. Rett vinkel ut fra bod til tomtegrensen ved takrennen nærmest 42L.

Frognerseterveien 42N: Areal ved siden av huset (inklusive overbygging ved inngangspartiet) forlenget direkte ut til tomtegrensen. Areal ved siden av huset og rett på nedsiden frem til tomtegrensen. Sameierne har rett til å passere det eksklusive bruksarealet ved særskilte behov.

Forslag til budsjett Frognerseterveien 42F-N - 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Note	Kommentar
3612	Fellesutgifter 2026	(448 000)		(304 000)		
	Fellesutgifter		(394 500)	(80 000)		
	Forskuddsbetalt husleie fra året før		(37 500)	(16 000)		
3632	Ekstraordinær innbetaling		-			
Driftsinntekter		**(448 000)**	**(432 000)**	**(400 000)**		
6320	Kommunale avgifter	180 000	176 452	165 000		
6340	Strøm, nettleie	40 000	41 041	35 000		
6341	Strøm/mottatt oppgjør		-			
6371	Bredbånd	67 200	60 076	63 000		
6541	Diverse verktøy/utstyr o	5 000	8 579	5 000		
6560	Diverse Rekvisita	5 000	4 011	3 000		
6600	Rep. vedlikehold bygning	25 000	7 890	20 000		
6720	Honorar advokat		-			
6721	Refusjon Advokat		-			
6740	Medlemskap Huseiernes Landsforbund	2 300	2 200	1 990		
6730	Honorar Vedlikehold		-			
6900	4G sender	5 500	4 230	5 500		
7500	Forsikringer	118 000	101 084	70 000		
8500	Ekstraordinær kostnad		-			
Driftskostnader		**448 000**	**405 563**	**368 490**		
			-			
Driftsresultat		**-**	**(26 437)**	**(31 510)**		
			-			
7770	Bank- og kortgebyr	300	120	600		
7790	Annen kostnad		-			
Finanskostnader		**300**	**120**	**600**		
			-			
8050	Annen renteinntekt	-	-	-		
8071	Utbytte	-	-	-		
Finansinntekter		**-**	**-**	**-**		
			-			
Resultat av Finansposter		**300**	**120**	**600**		
			-			
(Årsoverskudd)/underskudd		**300**	**(26 317)**	**(30 910)**		



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

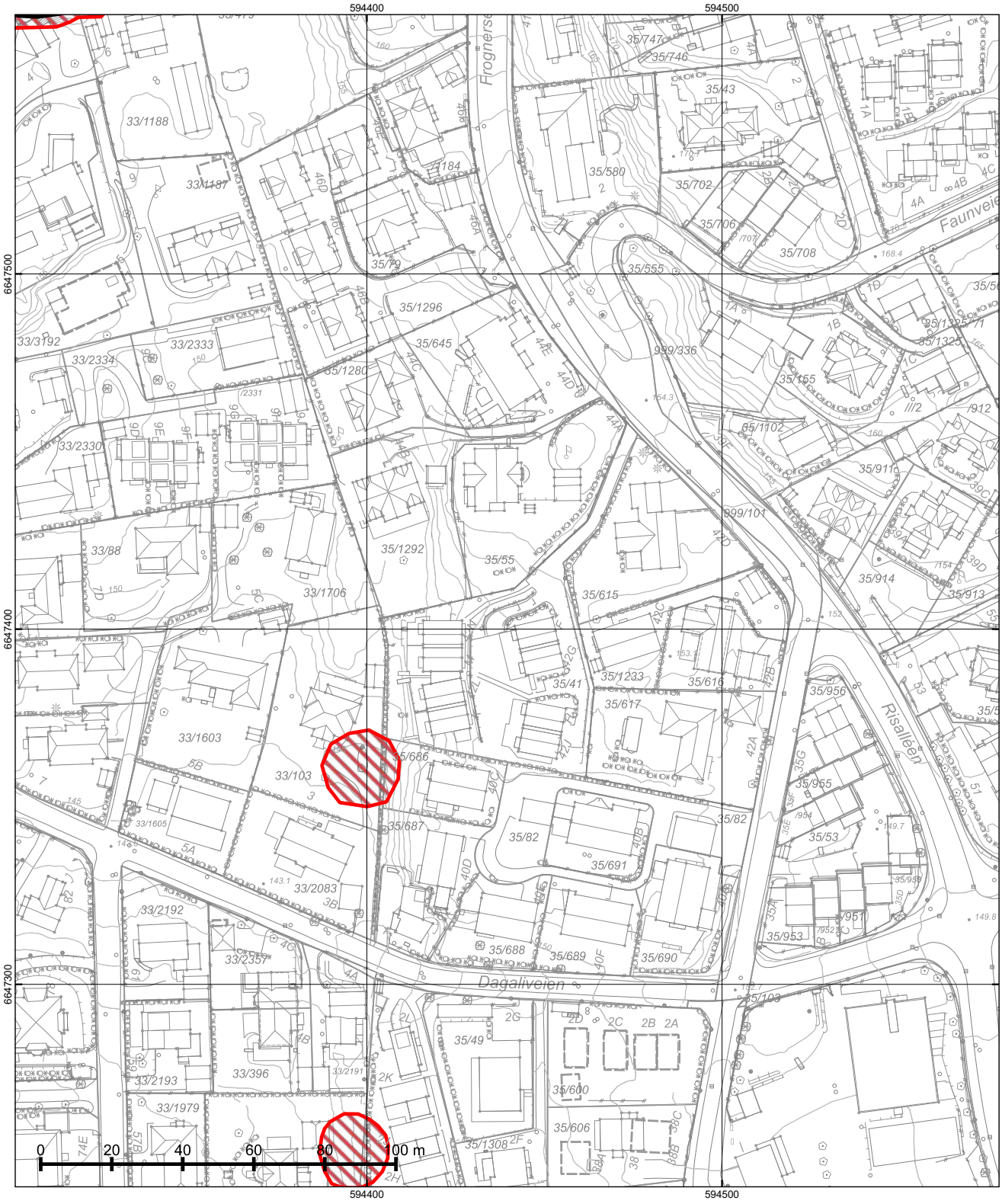
PlottID/Best.nr: 232884/ 86536652
Deres ref.: 46673/ PIER@MSNOP
Adresse: FROGNERSETERVEIEN 42M
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/41

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

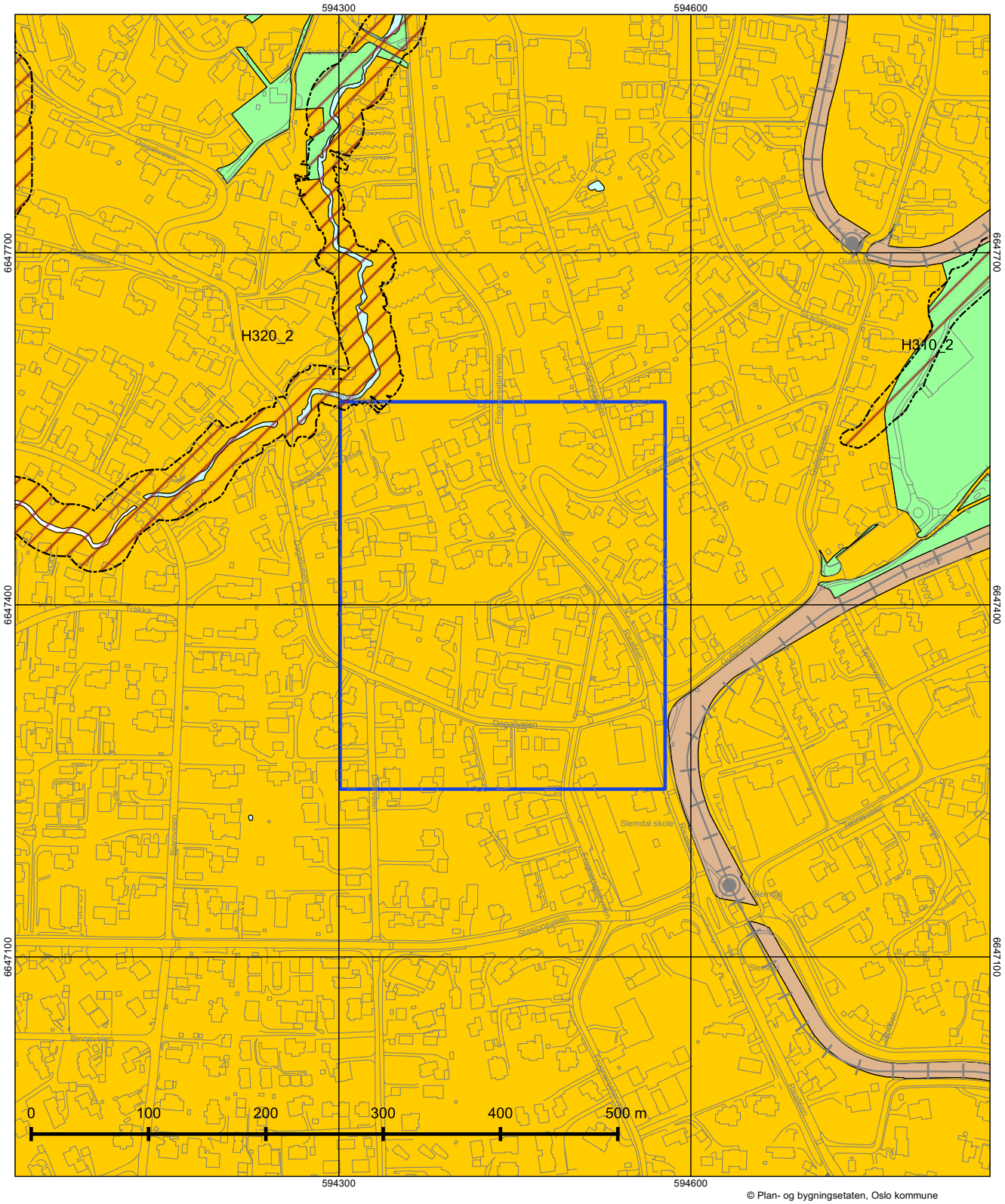
Dato: 21.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 232884/ 86536652
Deres ref.: 46673/ PIER@MSNOP
Adresse: FROGNERSETERVEIEN 42M
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/41

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232884/86536652
Deres ref.: 46673/ PIER@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 21.07.2026
Kunde: Pia Eriksson
Laget for: ada@kjenner.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536652
Deres ref: 9354907

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 35, BNR. 41.

Vi viser til bestilling av 21.07.2026 for eiendom gnr. 35, bnr. 41.

GNR. 35 BNR. 41

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.12.1898.

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

2788 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

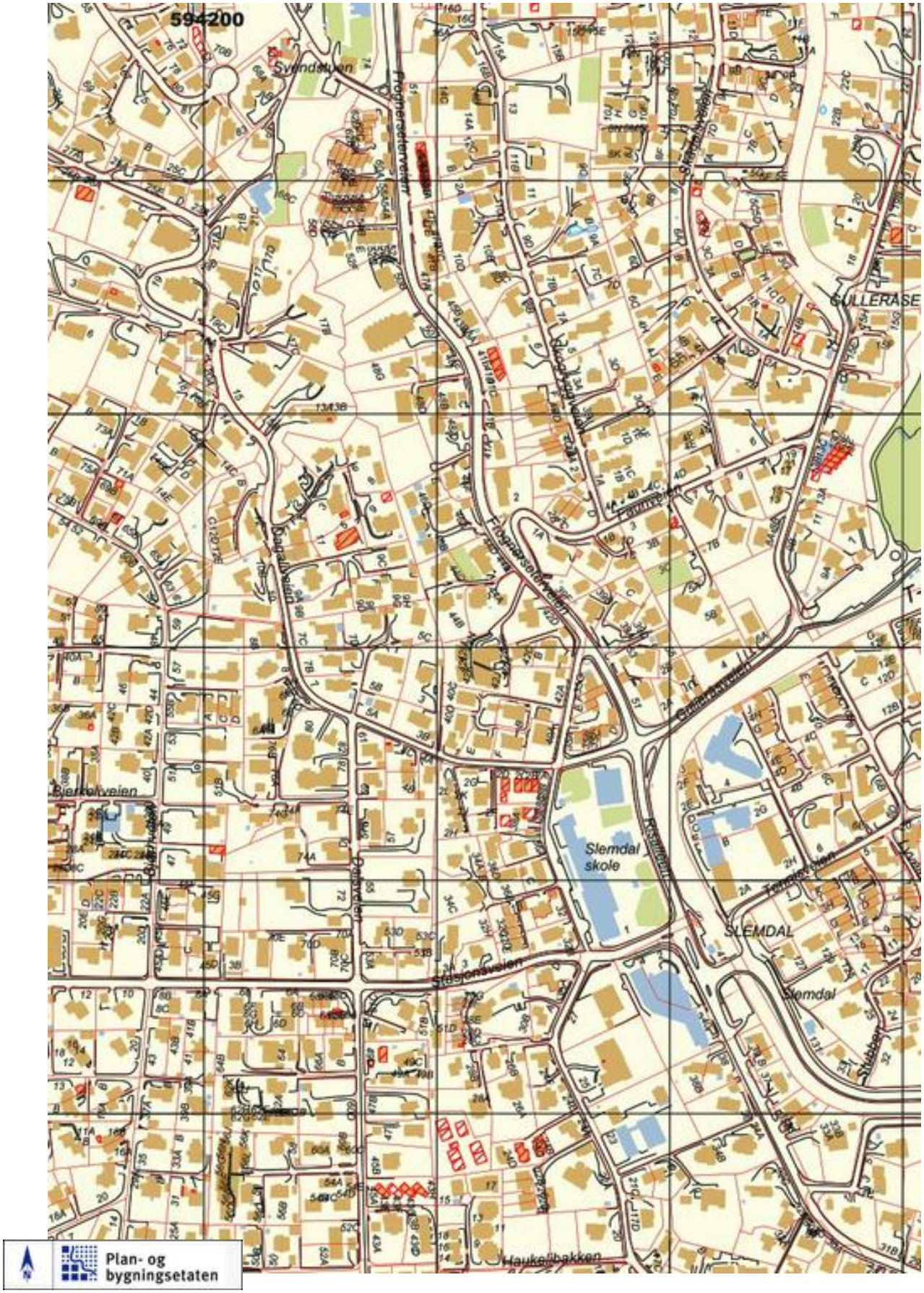
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


594450
6647450
44B
35/55
35/615
6647400
6647400
42N
M
F
42G
42L
K
35/41
35/123
35/617
H
42J
35/686
Plan- og bygningsetaten
594450


594200
Svendsveien
Fløgnersæterveien
GULLERÅSEN
Bjerkelivn
Slemdal skole
SLEMDAL
Slemdal
Stubberud
Haukenbakken
Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

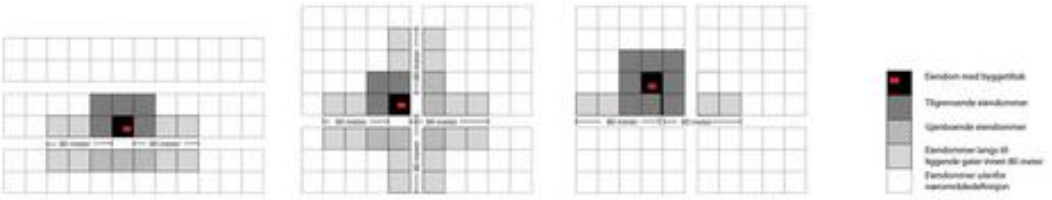
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

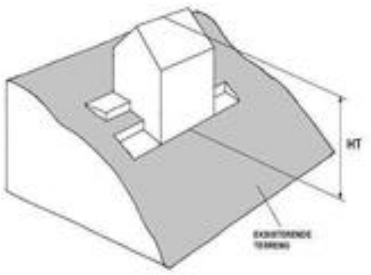
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

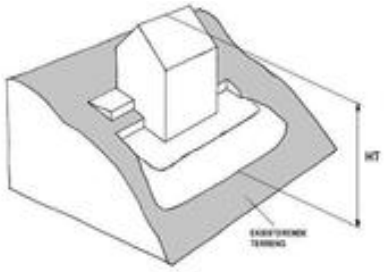
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AKU Arkitektkontoret Ketil Uppman
Bygdøy allé 12
0262 OSLO

Dato: 01.02.2017

Deres ref.: Vår ref.: 200704416-157 Saksbeh.: Elisabeth Alvilde Stalvik Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FROGNERSETERVEIEN 42 F-N	Eiendom:	35/41/0/0
Tiltakshaver:	Hero Eiendom AS	Adresse:	Brobekkveien 102B, 0582 OSLO
Søker:	AKU Arkitektkontoret Ketil Uppman	Adresse:	Bygdøy allé 12, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Frognerseterveien 42 F-N

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for 4 tomannsboliger med felles parkeringsanlegg under terreng, mottatt 19.10.2016.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200704416			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-03	21.01.2008	30/22
Utomhusplan	A10-05	21.01.2008	30/23
Revidert avkjørselsplan	26082009	26.08.2009	56/3
Utomhusplan	A 10-05	12.02.2011	90/6
Plan underetasje og 1. etasje	A 20-02	15.02.2011	90/8
Plan 1. og 2. etasje	A 20-03	15.02.2011	90/9
Plan 2. og 3. etasje	A 20-04	15.02.2011	90/10
Fasader HUS A/B nordvest og nordøst	A40-11	15.02.2011	90/11
Fasader HUS A/B sydvest og ssydøst	A40-12	15.02.2011	90/12
Fasader HUS C/D nordvest og nordøst	A40-13	15.02.2011	90/13
Fasade HUS C/D sydvest og sydøst	A40-14	15.02.2011	90/14
Fasade HUS F/G nordvest og norøst	A40-15	15.02.2011	90/15
Fasade HUS F/G sydøst og sydvest	A40-16	15.02.2011	90/16

Fasade HUS H/I vest og nord	A40-17	15.02.2011	90/17
Fasade HUS H/I syd og øst	A40-18	15.02.2011	90/18
Plan garasjekjeller	A20-01	15.02.2011	94/6

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Etaten har i sitt brev av 21.10.2011 skrevet at innsendt sluttrapport for avfallshåndtering datert 29.08.2011 har blitt behandlet i forhold til kravene i vedtak om godkjenning av avfallsplan datert 11.05.2010. Det er funnet avvik mellom sluttrapportering og vedtak om godkjenning av avfallsplan. Sluttrapport for avfallshåndtering er med dette ferdigbehandlet.

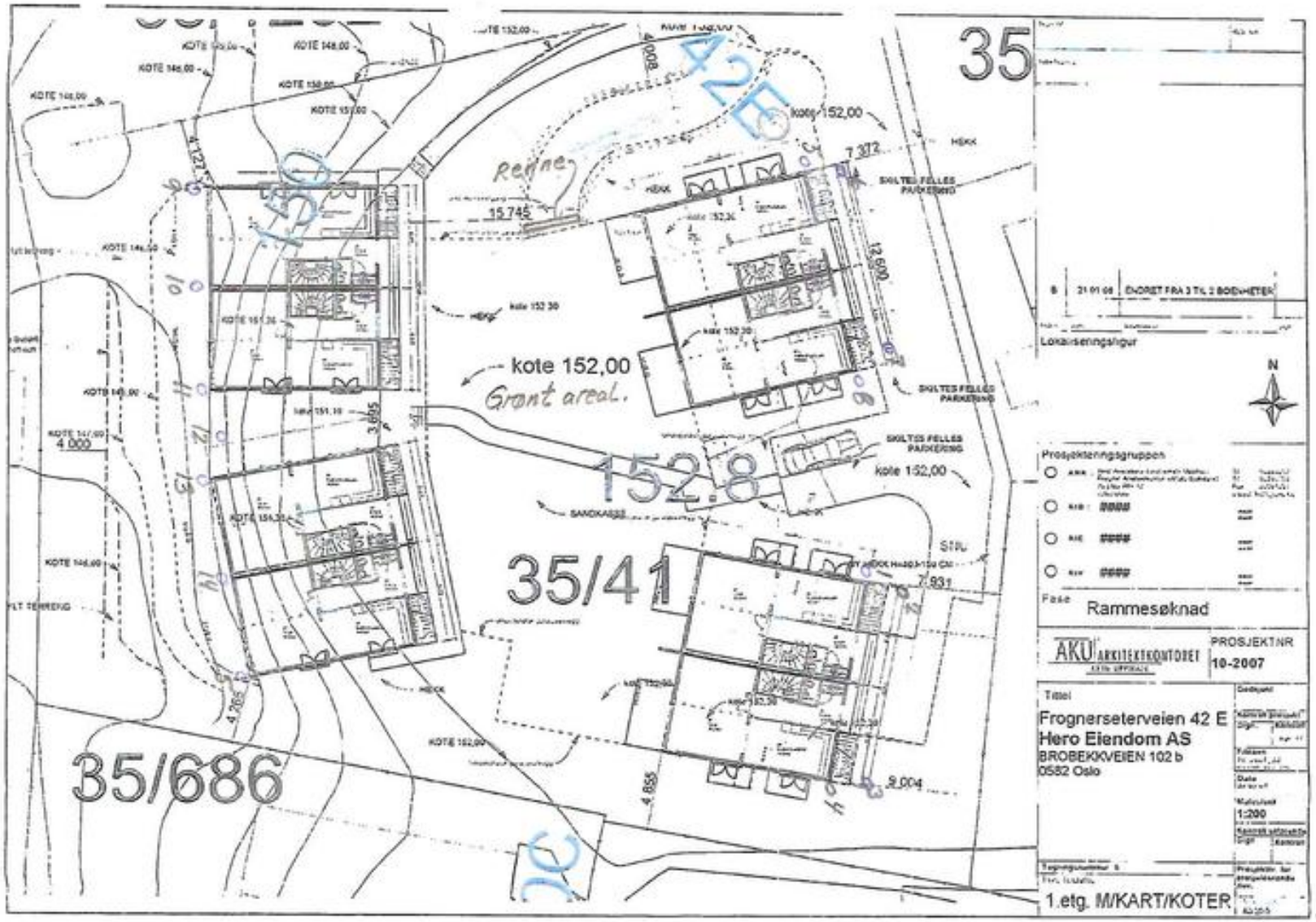
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.02.2017 av:

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Hero Eiendom AS, Brobekkveien 102B, 0582 OSLO


35
42E
kote 152,00
Rønne
15.745
7.372
12.500
kote 152,00
Grønt areal.
152.8
35/41
7.931
9.004
4.855
35/686
Lokaliseringsfigur
N
Prosjekteringsgruppen
Fase
Rammesøknad
AKU ARKITEKTKONTORET
PROSJEKTNR
10-2007
Tittel
Frognerseterveien 42 E
Hero Eiendom AS
BROBEKKVEIEN 102 b
0582 Oslo
1:200
1.etg. M/KART/KOTER


35/1292
35/61
35/41
35/686
152.8
42E
150
AVFALLSBOKSER
GRENSE
NEDKJØRING TIL P-PLAN
STIGNING/FALL 1 - 7
Markering av garasjeanlegget
15 745
4 127
10 200
7 372
12.600
HEKK
SANDKASSE
SNU
kote 152,00
kote 152,30
KOTE 148,50
KOTE 151,38
kote 151,10
3 695
KOTE 147,00
4 000
KOTE 146,00
4 265
11 154
18 900
4 548
10 200
4 477
192.6 m²
128,5 m²
HUS A
HUS B
HUS C
HUS D
HUS E
HUS F
HUS G
ende terreng er ikke berørt innenfor 4 m grensen.
Lokaliseringsfigur:
Prosjekteringsgruppen:
Fase: Rammesøknad
AKU ARKITEKTKONTORET
PROSJEKTNR.: 10-2007
Tittel:
Frognerseterveien 42 E
Hero Eiendom AS
BROBEKKVEIEN 102 b
0582 Oslo
Målestokk 1:100
TYPE TEGNING: 1.etg. m/koter



Tegn. Nr.	REV. NR.
Type tegning	

E	15.02.11	Som bygget	ku
D	12.02.11	Målsatt nedkjøring.	ku
C	01.07.10	Små justeringer av planer og fasader	ku
B	21.01.08	ENDRET FRA 9 TIL 8 BOENHETER	

Index Date Bokstavsiste sign

Lokaliseringsfigur:

Prosjekteringsgruppen:

ARK : Arkitektkontoret v/Kelli Uppman
Frognersetervn 42
0262 Oslo

TF: 46617141
TF: 92290160
FAX: 22563512
e-post: kelli@aku.no

RIB : #### ####

RIE : #### ####

RIV : #### ####

Fase: Rammesøknad

AKU ARKITEKTKONTORET MNTO. UPPMANN

PROSJEKTNR.: 10-2007

Godkjent

Tittel:

Kontroll prosjekt
Sign. Kontrollr

Frognerseterveien 42 E
Hero Eiendom AS
BROBEKKVEIEN 102 b
0582 Oslo

Filnavn:
10_2007_32
modell_05.12.2011
Dato:
10.03.07

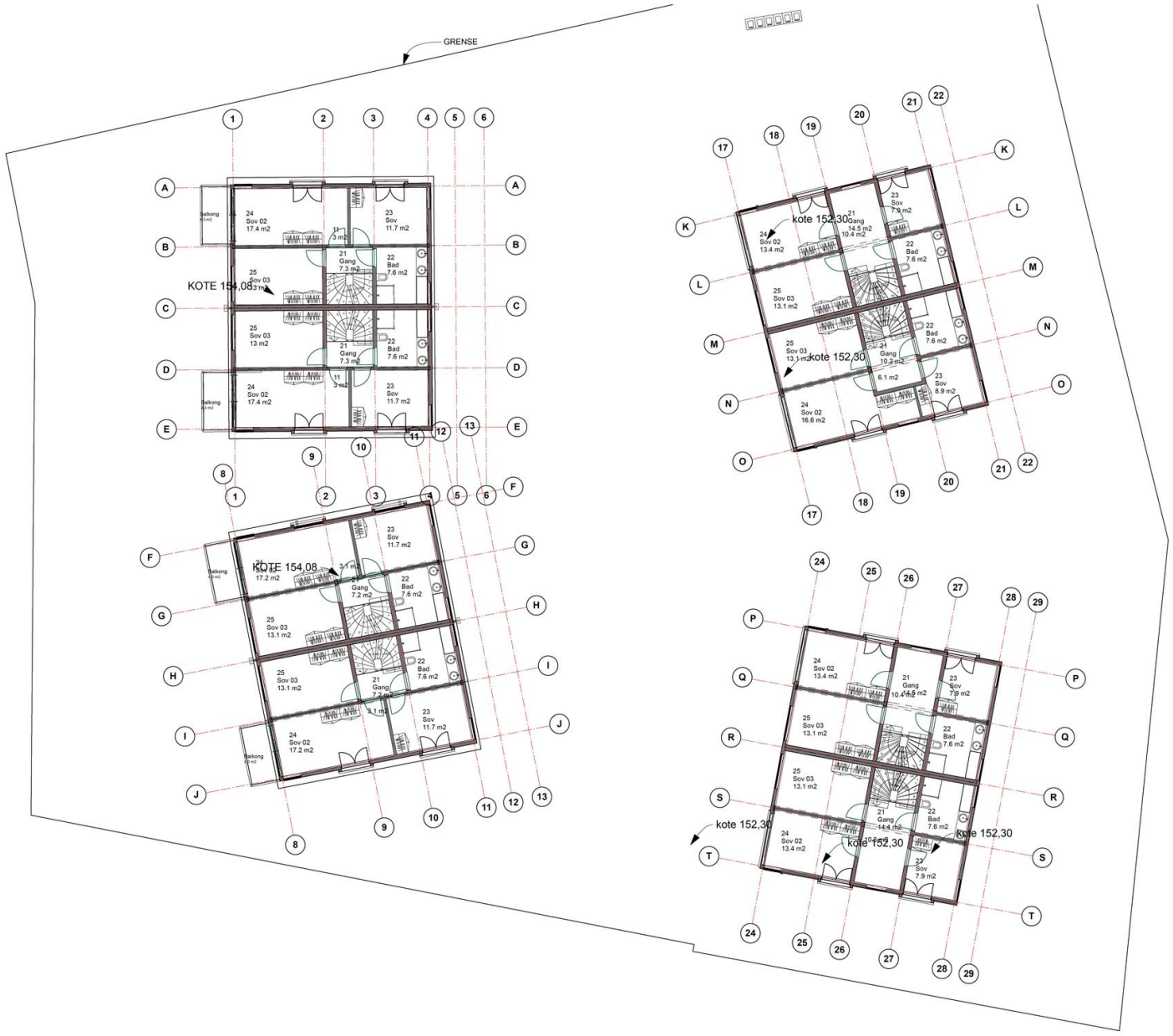
Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. Kontrollr

Tegningsnummer: **A20-02**

Prosjektnr. for prosjekterende/rev.

TYPE TEGNING
0. 1.etg.



Tegn. Nr.	REV. NR.
Type tegning	

E	15.02.11	Som bygget	ku
D	12.02.11	Målsatt nedkjøring.	ku
C	01.07.10	Små justeringer av planer og fasader	ku
B	21.01.08	ENDRET FRA 9 TIL 8 BOENHETER	
Index	Dato	Beskrivelse	sign.

Lokaliseringsfigur:

Prosjekteringsgruppen:

ARK : Arkitektkontoret v/Kelli Uppman
Frognerv.Arkitektkontor v/Mats Bjørklund
BROBEKKVEIEN 102
0582 OSLO

TF: 46617141
TF: 92290160
FAX: 22566 22
e-post: kelli@aku.no

RIB : #### ####

RIE : #### ####

RIV : #### ####

Fase: Rammesøknad

AKU ARKITEKTKONTORET MNTO. UPPMARK

PROSJEKTNR.: 10-2007

Tittel:

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign. Kontrollr

Frognerseterveien 42 E
Hero Eiendom AS
BROBEKKVEIEN 102 b
0582 Oslo

Tegnet
10_2007_32
modell_05.12.2011
Sign.
10.03.07

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. Kontrollr

Tegningsnummer: **A20-03**

Prosjektnr. for prosjekterende/rev.

TYPE TEGNING
1. 2.etg.



Tegn. Nr. | Rev. Nr.

Type tegning

Index | Dato | Redaktør/sign

Lokaliseringsfigur:

Prosjekteringsgruppen:

ARK : AKU Arkitektkontoret Ulvhild Uppman, Frognerr Arkitektkontor v/Mats Bjørklund, Ragnhild Alm Til: 90076052 Til: 92098120 Fax: 22561051 e-post: hello@aku.no

RIB : #### ####

RIE : #### ####

RIV : #### ####

Fase: Rammesøknad

AKU ARKITEKTKONTORET ULVHILD UPPMANN

PROSJEKTNR.: 10-2007

Tittel:

Godkjent

Kontroll prosjekt Sign. Kontroll

Frognerseterveien 42 E
Hero Eiendom AS
BROBEKKVEIEN 102 b
0582 Oslo

Filnavn: 10_2007_3d 10_2007_plan.dwg

Dato: 30.03.07

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende Sign. Kontroll

Tegningsnummer: A30-02

Prosjektnr. for prosjekteringsreflex

TYPE TEGNING:
0. 1.etg.



Tegn. Nr.		REV. NR.
Type tegning		
B	21.01.08	ENDRET FRA 3 TIL 2 BOENHETER

Index Dato Beskrivelse sign.

Lokaliseringsfigur:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK : AKU Arkitektkontoret v/Ketil Uppman
Frogner Arkitektkontor v/Mats Bjørklund
Bygdøy Alle 12
0262 Oslo
Tlf: 90939252
Tlf: 92290150
Fax: 22561051
e-post: ketil@aku.no

RIB : #### ####

RIE : #### ####

RIV : #### ####

Fase: Rammesøknad

AKU ARKITEKTKONTORET KETIL UPPMAN

PROSJEKTNR.: 10-2007

Tittel:

Frognerseterveien 42 E
Hero Eiendom AS
BROBEKKVEIEN 102 b
0582 Oslo

Godkjent

Kontroll prosjekt. Sign. Kontroll Sign: ??

Filnavn: 10_2007_3d modell_test.pln

Dato: 30.03.07

Målestokk: **1:200**

Kontroll utførende Sign. Kontroll

Tegningsnummer: **2**

TYPE TEGNING:

1.etg.

Prosjektnr. for prosjekterende /lev.

TEGNINGSNR.: A3-20-2

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601087840
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
151046	HELGESEN ROLF		SLEMDALSVEIEN 97 B, 0373 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	35	41

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	35	41	0	1	193 / 1486	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	41	0	2	193 / 1486	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	41	0	3	193 / 1486	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	41	0	4	193 / 1486	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	41	0	5	171 / 1486	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	41	0	6	186 / 1486	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	41	0	7	186 / 1486	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	41	0	8	171 / 1486	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 377484 Tinglyst: 18.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

13-05-2011
Gyrd Seyffarth

13.05.2011 13.16

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/377484/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 07:52

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	35	41		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
151046[redacted]	Rolf Helgesen		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	193	B	11				21				31			
2	B	193	B	12				22				32			
3	B	193	B	13				23				33			
4	B	193	B	14				24				34			
5	B	171	B	15				25				35			
6	B	186	B	16				26				36			
7	B	186	B	17				27				37			
8	B	171	B	18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	1486			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1486 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 7/4-11 Sven Vaa

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [6]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		Rolf Helgesen	ÅPÅSEN NOR IHHT FULLMAKT
12/2 - 11		Henrik Aas	ÅPÅSEN NOR IHHT FULLMAKT

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

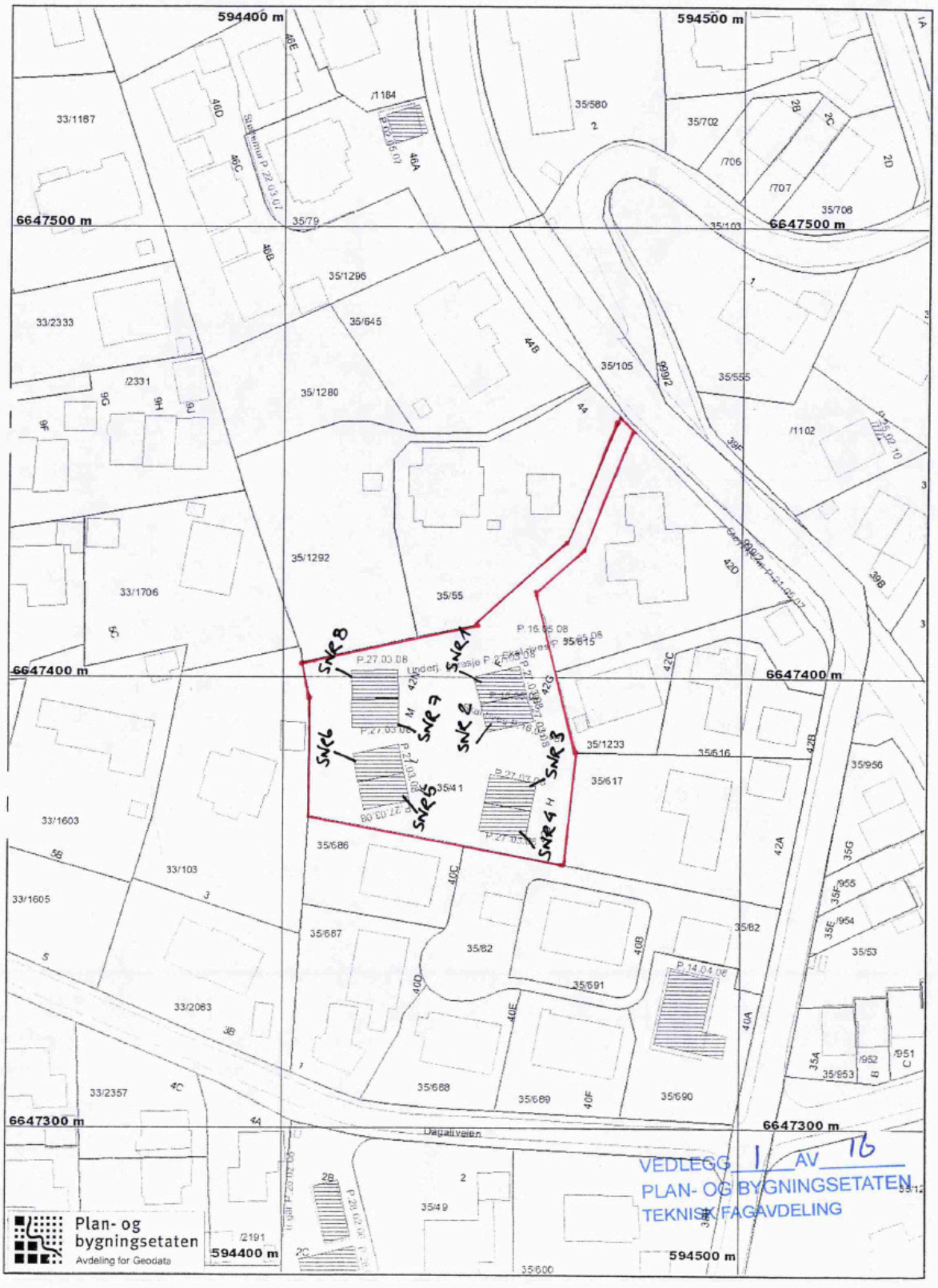
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
35	41		1-8	**i Oslo kommune**

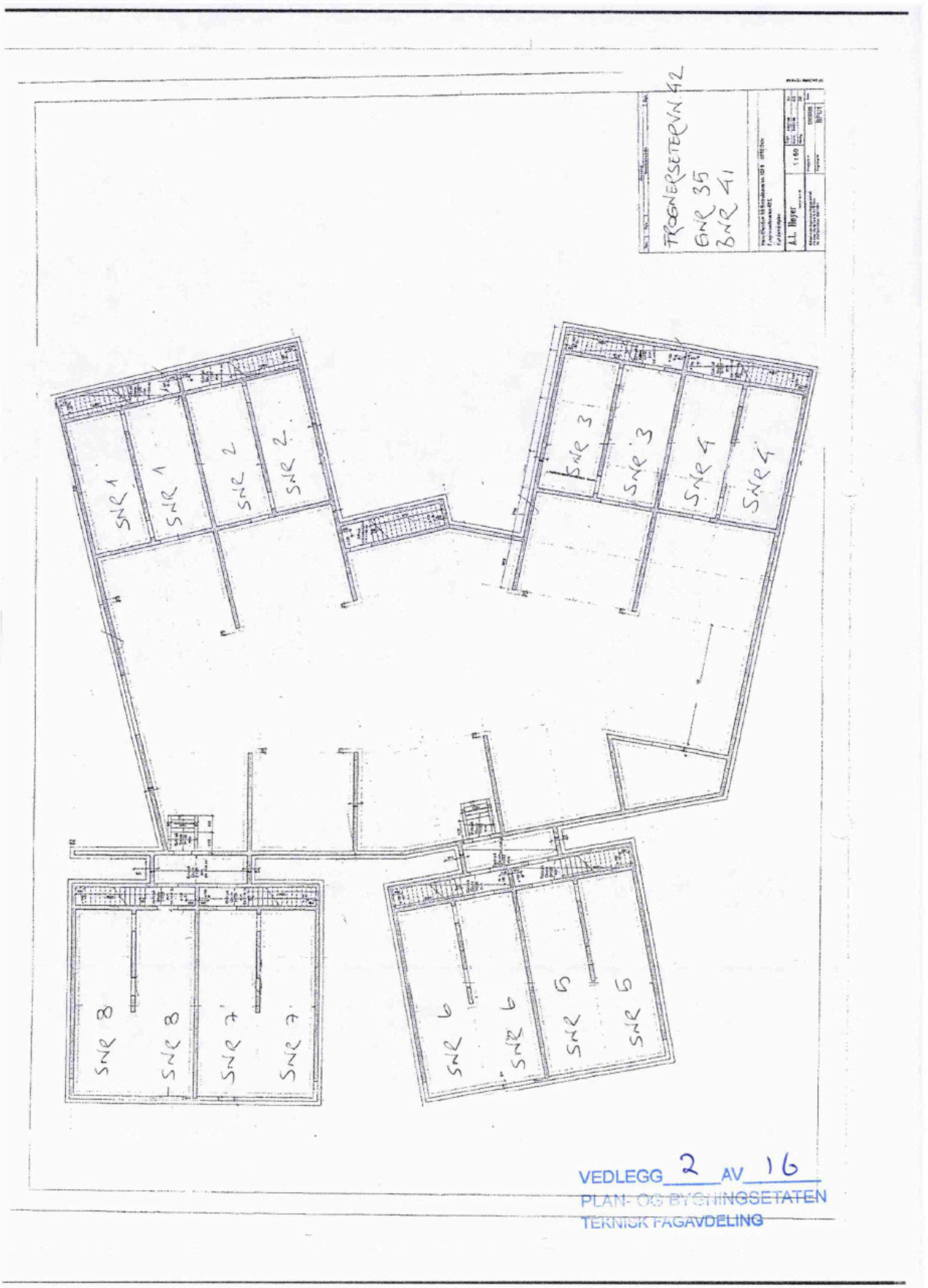
Dato	Underskrift	Stempel
13.05.2011	Audhild Kirkeby	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

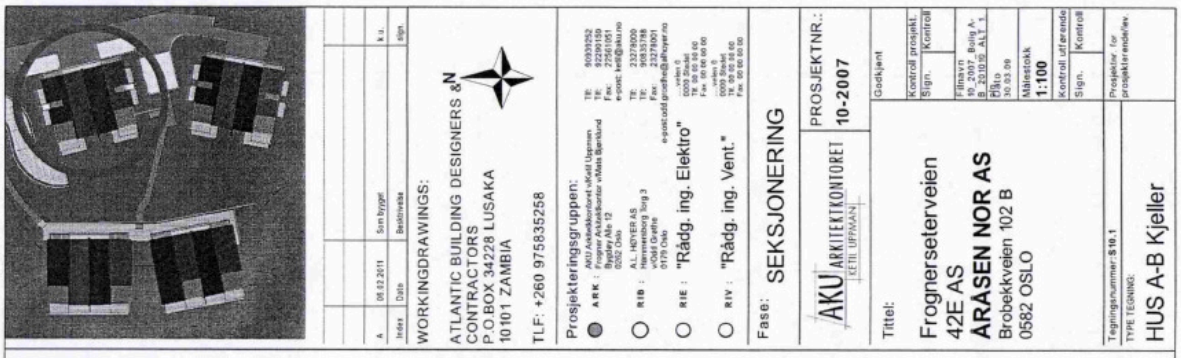
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


594400 m
594500 m
6647500 m
6647400 m
6647300 m
33/1187
/1184
35/580
35/702
/706
/707
35/708
35/103
35/79
33/2333
35/1296
35/645
35/105
35/555
/1102
/2331
35/1280
35/1292
33/1706
35/55
35/615
SNR 8
SNR 1
SNR 7
SNR 2
SNR 6
SNR 3
SNR 5
SNR 4
35/1233
35/616
35/617
35/956
35/441
33/1603
35/686
33/103
33/1605
35/687
35/82
35/691
33/2083
35/688
35/689
35/690
33/2357
Dagaltveien
35/49
/2191
35/600
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
VEDLEGG 1 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


TRONDERSTERVN 42
GNR 35
BNR 41
SNR 1
SNR 1
SNR 2
SNR 2
SNR 3
SNR 3
SNR 4
SNR 4
SNR 8
SNR 8
SNR 7
SNR 7
SNR 6
SNR 6
SNR 5
SNR 5
VEDLEGG 2 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Index	Date	Beskrivelse	sign.
A	06.12.2011	Som bygget	k.u.

WORKINGDRAWINGS:

ATLANTIC BUILDING DESIGNERS & CONTRACTORS
P.O.BOX 34228 LUSAKA
10101 ZAMBIA

TLF: +260 975835258

Prosjekteringsgruppen:

ARK : AKU Arkitektkontoret v/Kjell Uppman, Frognar Arkitektkontor v/Mats Bjørklund, Bygdøy Allé 12, 0262 Oslo, Tlf: 91932252, Tlf: 92290189, Fax: 22561051, e-post: kjell@akuas.com

RIB : A.L. HEYER AS, Hammersborg Torg 3, v/Odd Grøthe, 0179 Oslo, Tlf: 23279000, Tlf: 91853788, Fax: 23279001, e-post: odd.grothe@alheyer.no

RIE : "Rådg. ing. Elektro", Tlf: 66 80 66 60, Fax: 66 80 66 50

RIV : "Rådg. ing. Vent.", Tlf: 66 80 66 60, Fax: 66 80 66 50

Fase: SEKSJONERING

AKU ARKITEKTKONTORET (KJELL UPPMAN)

PROSJEKTNR.: 10-2007

Godkjent

Kontroll prosjekt Sign. | Kontroll

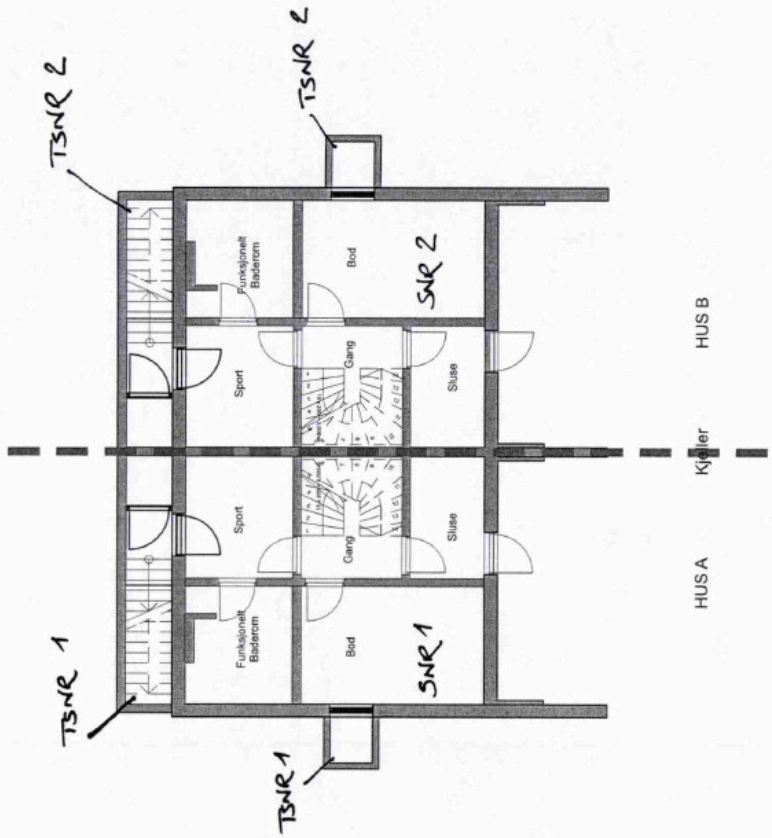
Tittel:

Frognerseterveien
42E AS
ARASEN NOR AS
Brobekkveien 102 B
0582 OSLO

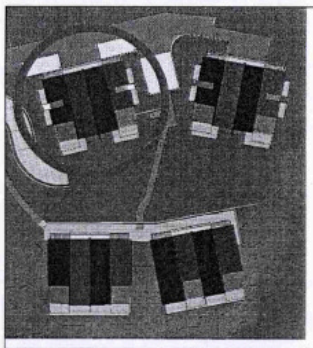
Filnavn: B_2010_Bolig A-B_2010_A1_1
Dato: 30.03.09
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: S10.1
TYPE TEGNING:
HUS A-B Kjeller

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



VEDLEGG 3 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Index	Dato	Beskrivelse	sign.
A	05.02.2011	Som bygget	k.a.

WORKINGDRAWINGS:

ATLANTIC BUILDING DESIGNERS &
CONTRACTORS
P.O.BOX 34228 LUSAKA
10101 ZAMBIA

TLF: +260 975835258

N

Prosjekteringsgruppen:
ARK : AKU Arkitektkontoret v/Ketil Uppman
Frogner Arkitektkontor v/Mats Bjørklund
Bygd Allé 52
0262 Oslo
TF: 90939252
TF: 92295150
Fax: 22551011
e-post: ketil@aku.no
RIB : A.L. HØYER AS
Hammersborg Torg 3
v/Odd Grøtte
0179 Oslo
TF: 23278000
TF: 90535788
Fax: 23278001
e-post:oddg@alhoyer.no
RIE : "Rådg. ing. Elektro"
vrimi 6
0566 Oslo
TF: 67 60 60 60
Fax. 67 60 60 66
RIV : "Rådg. ing. Vent."
vrimi 6
0566 Oslo
TF: 67 60 60 60
Fax. 67 60 60 66

Fase: SEKSJONERING

AKU ARKITEKTKONTORET KETIL UPPMAN

PROSJEKTNR.: 10-2007

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

Tittel:

Frognerseterveien
42E AS
ARASEN NOR AS
Brobekkveien 102 B
0582 OSLO

Tilhører gr. 20107 Bnr. 20 Snr. 1 Fnr. 1 Anr. 1

Dato: 30.03.09

Målestokk: 1:100

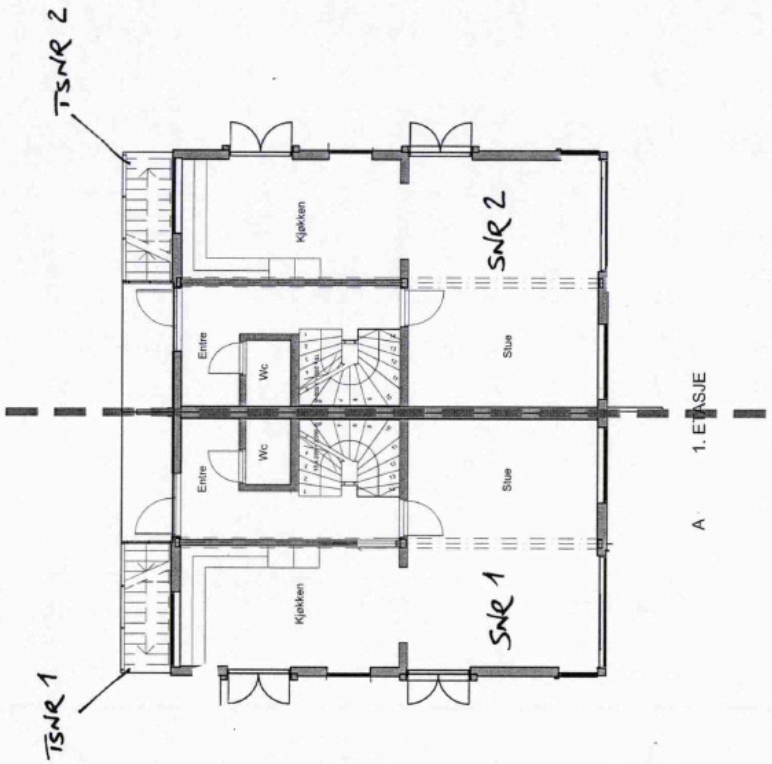
Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: S10.2

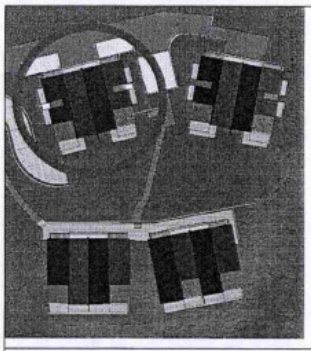
Prosjektnr. for prosjekterende:

TYPE TEGNING:

HUS A-B 1. etg.



VEDLEGG 4 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Index	Dato	Beskrivelse	sign.
A	16.02.2011	Som bygget	k.u.

WORKINGDRAWINGS:

ATLANTIC BUILDING DESIGNERS & CONTRACTORS
P.O.BOX 34228 LUSAKA
10101 ZAMBIA

TLF: +260 975835258

Prosjekteringsgruppen:

ARK : AKU Arkitektkontoret v/Ketil Uppman
Frogner Arkitektkontor v/Mats Bjørklund
Bygdøy Allé 12
0262 Oslo
Tlf: 22280150
Tlf: 22551551
Fax: 22551552
e-post: ketil@akuas.no

RIB : AL MØYER AS
Hammerstads Tveg 3
v/Odd Grøtta
0179 Oslo
Tlf: 23278900
Tlf: 90535788
Fax: 23278901
e-post:odd.grotta@almoyer.no

RIE : "Rådg. ing. Elektro"
Tlf. 69 00 00 00
Fax. 69 00 00 00

RIV : "Rådg. ing. Vent."
Tlf. 69 00 00 00
Fax. 69 00 00 00

Fase: SEKSJONERING

AKU ARKITEKTKONTORET
KETIL UPPMANN

PROSJEKTNR.: 10-2007

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

Tittel:

Frognerseterveien
42E AS
ARASEN NOR AS
Brobekkveien 102 B
0582 OSLO

Tilsvin Bebl A-
Ut 20.10.10 A1 1:
Dato
30.03.09

Målestokk
1:100

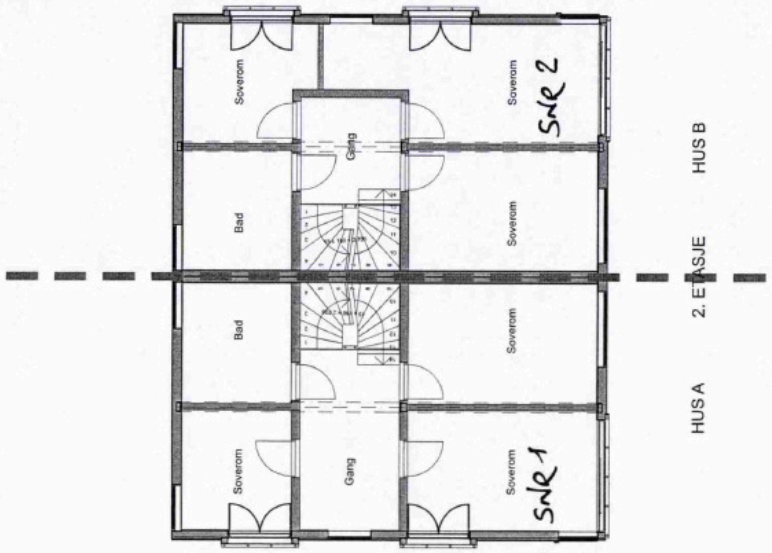
Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: S 10.3

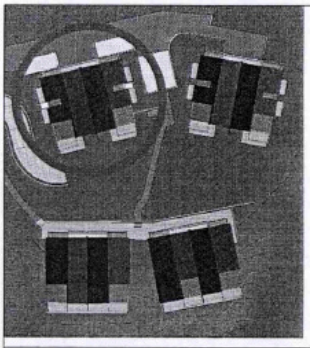
Prosjekter for prosjekterende/ev.

TYPE TEGNING:

HUS A-B 2. etg.



VEDLEGG 5 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Index	Dato	Beskrivelse	sign.
A	08.02.2011	Som bygget	k.u.

WORKINGDRAWINGS:

ATLANTIC BUILDING DESIGNERS &
CONTRACTORS
P.O.BOX 34228 LUSAKA
10101 ZAMBIA
TLF: +260 975835258

Prosjekteringsgruppen:
ARK : AKU Arkitektkontoret v/Knut Ugarnan, Frognsr Arkitektkontor v/Mats Bjerklund, Bygdøy Allé 12, 0262 Oslo, Tlf. 92290150, Fax. 22551051, e-post: kaku@online.no
RIB : A.L. HEIVER AS, Hammerichsvg 1og 3, v/Odd Grøthe, 0170 Oslo, Tlf. 23278000, Fax. 23278001, e-post:odd.grothe@heiver.no
RIE : "Rådg. ing. Elektro", Tlf. 90393252, 0260 Stabekk, Fax. 67 00 00 00
RIV : "Rådg. ing. Vent.", Tlf. 67 00 00 00, 0260 Stabekk, Fax. 67 00 00 00

Fase: SEKSJONERING

AKU ARKITEKTKONTORET KETIL UPPMANN

PROSJEKTNR.: 10-2007

Godkjent

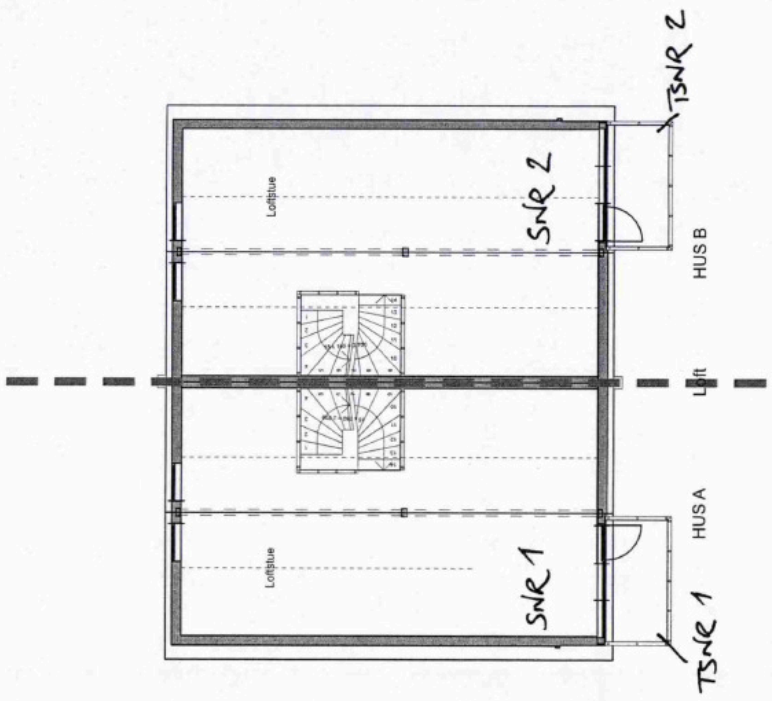
Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

Tittel:

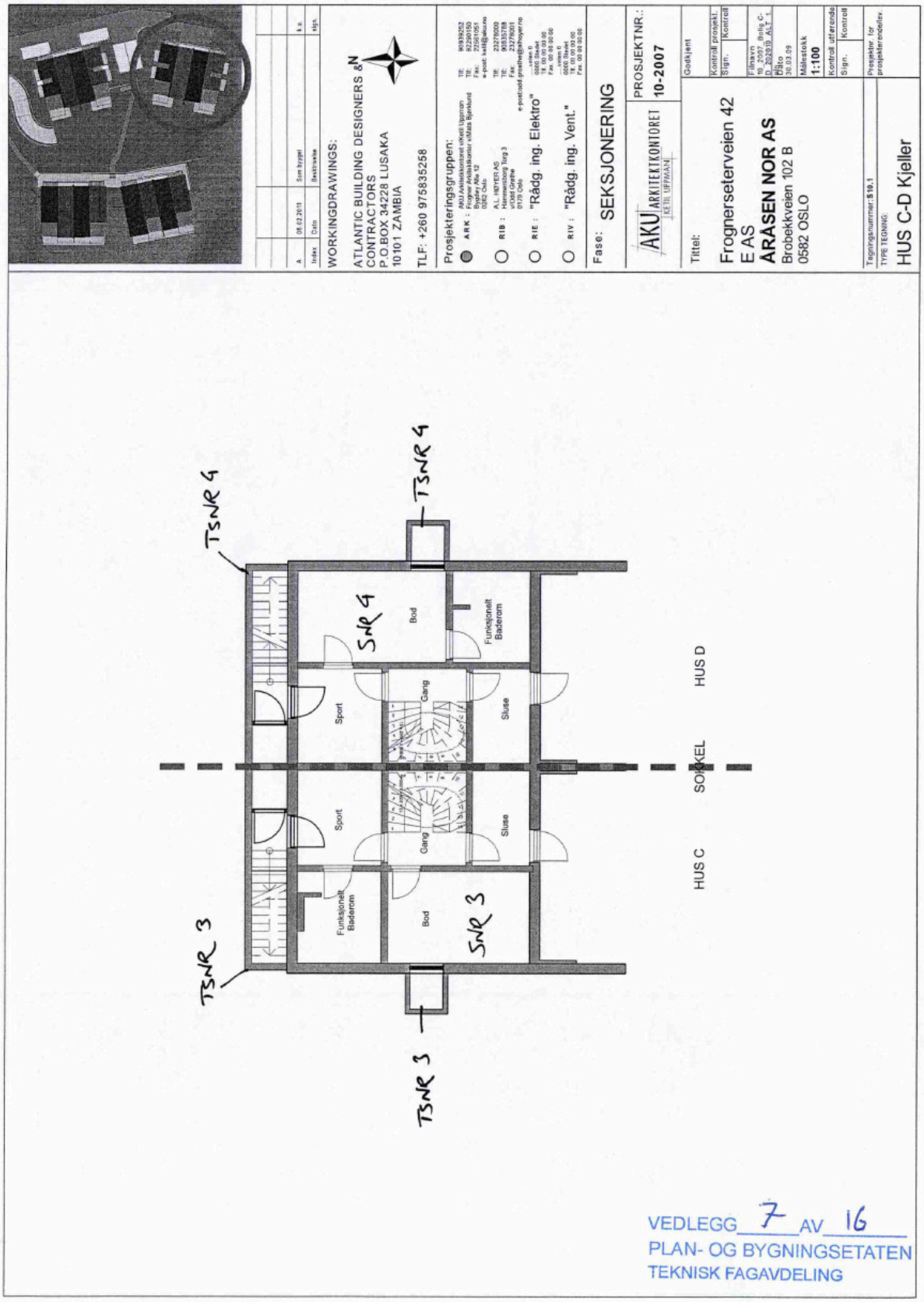
Frognerseterveien
42E AS
ARASEN NOR AS
Brobekkveien 102 B
0582 OSLO

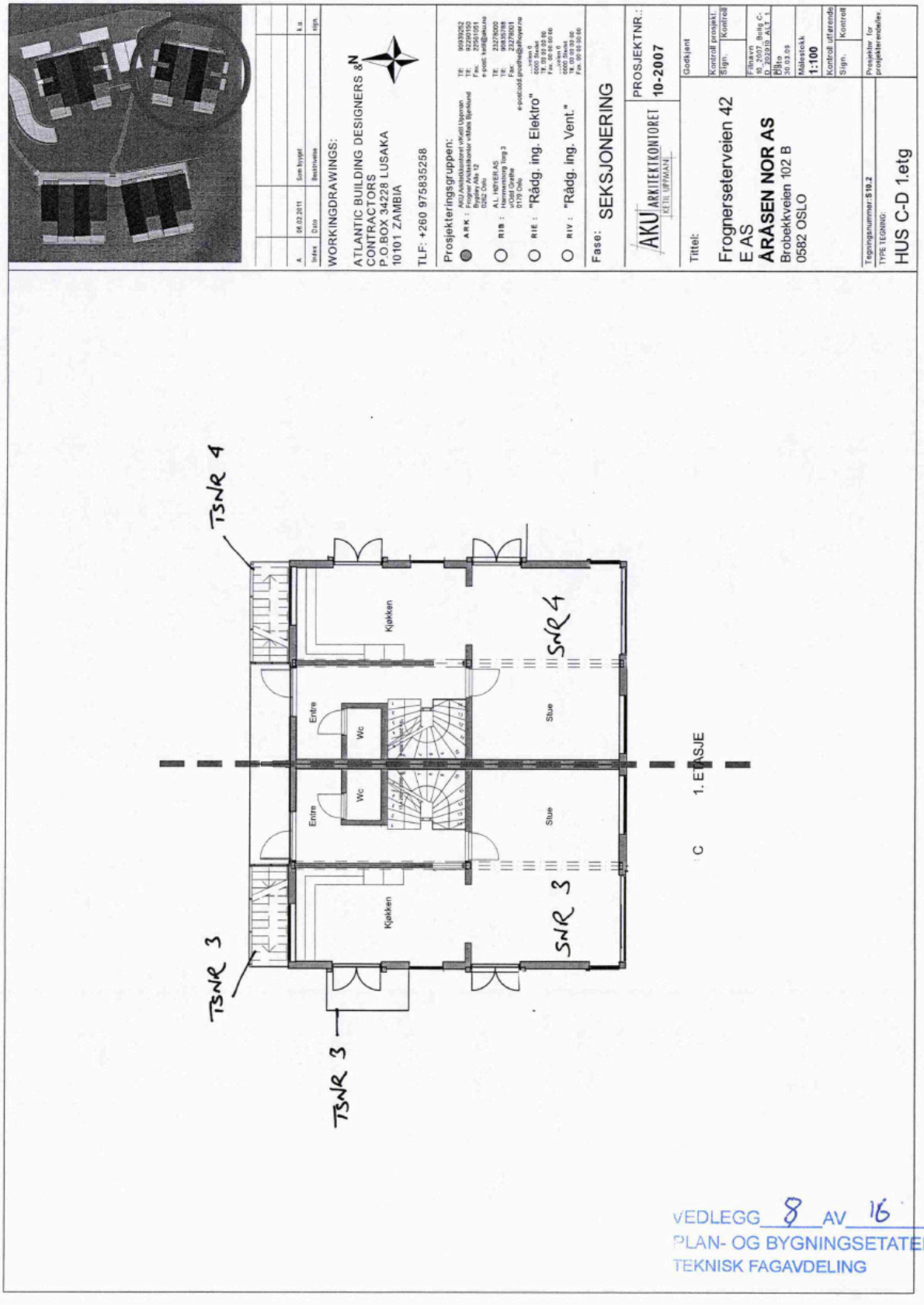
Filnavn: 10-2007_Bolig A-B_2010-09_ALT_1
Dato: 10.03.09
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: 510.4
TYPE TEGNING:
HUS A-B Loft

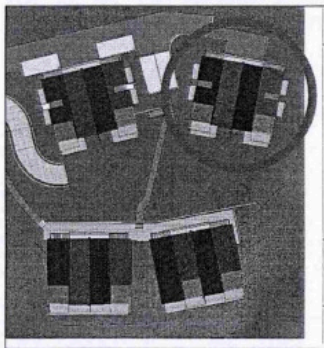


VEDLEGG 6 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


WORKINGDRAWINGS:
ATLANTIC BUILDING DESIGNERS & CONTRACTORS
P.O.BOX 34228 LUSAKA
10101 ZAMBIA
TLF: +260 975835258
Prosjekteringsgruppen:
ARK : AKU ARKITEKTKONTORET
RIB : A.L. HØYER AS
RIE : "Rådg. ing. Elektro"
RIV : "Rådg. ing. Vent."
Fase: SEKSJONERING
AKU ARKITEKTKONTORET
PROSJEKTNR.: 10-2007
Tittel:
Frognerseterveien 42
E AS
ÅRASEN NOR AS
Brobekkveien 102 B
0582 OSLO
HUS C-D Kjeller
TSNR 4
TSNR 4
TSNR 3
TSNR 3
SNR 4
SNR 3
Bod
Funksjonelt Baderom
Sport
Gang
Sluse
HUS C
SOKKEL
HUS D
VEDLEGG 7 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 8 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Index	Dato	Beskrivelse	sign.
A	06.02.2011	Som bygget	k.u.

WORKINGDRAWINGS:

ATLANTIC BUILDING DESIGNERS & CONTRACTORS
P.O.BOX 34228 LUSAKA
10101 ZAMBIA

TLF: +260 975835258

Prosjekteringsgruppen:

ARK.: AKU Arkitektkontoret v/Kell Uppman
Frognerveien 42 B
0262 Oslo
Tlf: 90939252
Tlf: 22551510
Fax: 22551511
e-post: kell@aku.no

RIB: A.L. INGVER AS
Hansaborg Torg 3
Postboks 6
0119 Oslo
Tlf: 23276000
Fax: 23276001
e-post:ost.prei@alingver.no

RIE: "Rådg. ing. Elektro"
...veien 8
0000 Sted
Tlf: 00 00 00 00
Fax: 00 00 00 00

RIV: "Rådg. ing. Vent."
...veien 8
0000 Sted
Tlf: 00 00 00 00
Fax: 00 00 00 00

Fase: SEKSJONERING

AKU ARKITEKTKONTORET
KELL UPPMAN

PROSJEKTNR.: 10-2007

Tittel:

Frognerseterveien 42
E AS
ÅRÅSEN NOR AS
Brobekkveien 102 B
0582 OSLO

Godkjent

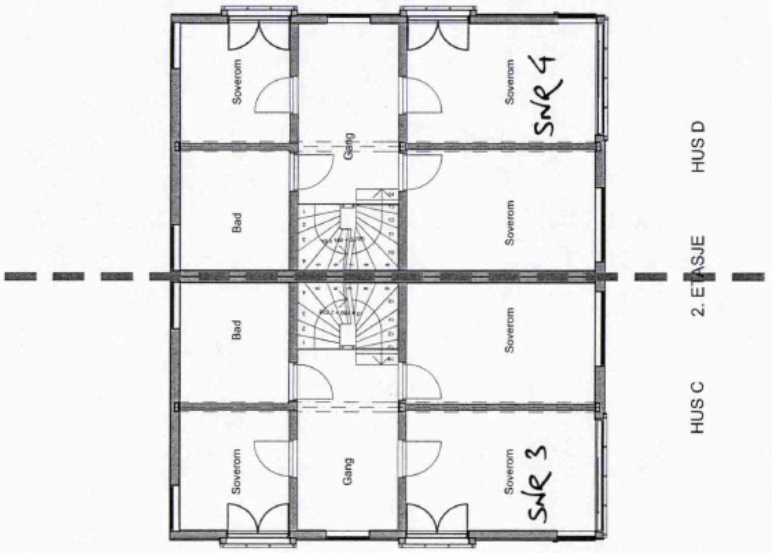
Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

Filnavn: 10_2007_Bolig C-D_2020-05_Alt_1
Plan: 30.03.09
Målestokk: 1:100

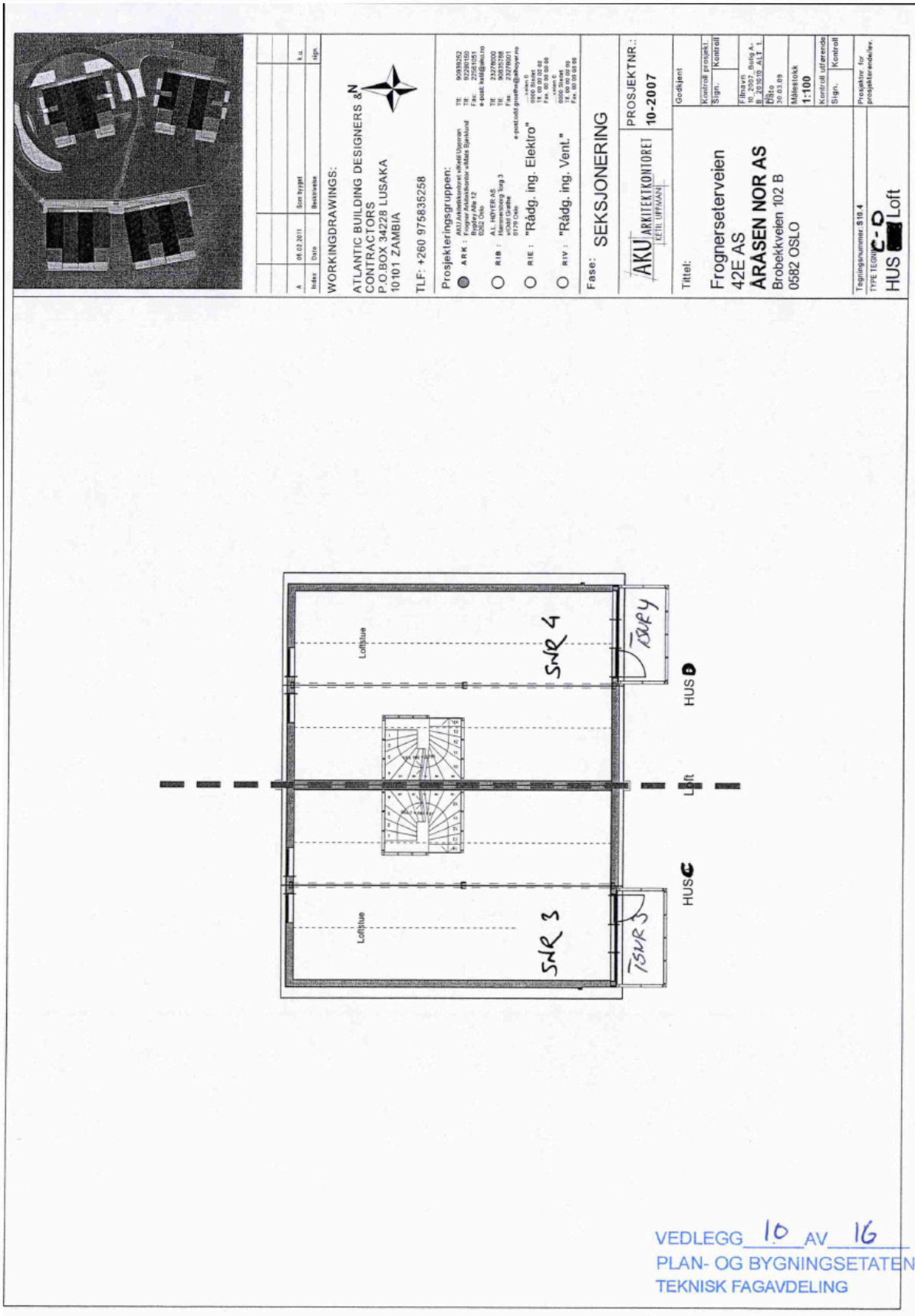
Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

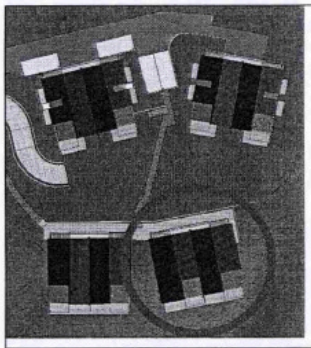
Tegningsnummer: S10.3
TYPE TEGNING:
HUS C-D 2.etg.

Prosjekter for prosjekterendelser.



VEDLEGG 9 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


WORKINGDRAWINGS:
ATLANTIC BUILDING DESIGNERS &
CONTRACTORS
P.O.BOX 34228 LUSAKA
10101 ZAMBIA
TLF: +260 975835258
Prosjekteringsgruppen:
Fase: SEKSJONERING
PROSJEKTNR.: 10-2007
AKU ARKITEKTKONTORET
Tittel:
Frognerseterveien
42E AS
ÅRASEN NOR AS
Brobekkveien 102 B
0582 OSLO
Målestokk
1:100
HUS C - D
HUS C - Loft
Loftstue
SNR 4
SNR 3
ISOPP
HUS D
Loft
VEDLEGG 10 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Index	Dato	Beskrivelse	sign.
A	08.02.2011	Som bygget	K.S.

WORKINGDRAWINGS:

ATLANTIC BUILDING DESIGNERS &
CONTRACTORS
P.O.BOX 34228 LUSAKA
10101 ZAMBIA

TLF: +260 975835258

Prosjekteringsgruppen:

ARK : AKU Arkitektkontoret v/Kjell Uppman, Prosjekt Arkitektkontor v/Mats Bjørklund, Postb. 4682 Nydalen, 0422 Oslo, Tlf: 91693252, Tlf: 92280159, Fax: 22954572, e-post: kell@aku.no

RIB : A.L. HØYER AS, Hammersborg Torg 3, v/Odd Grøtta, 0179 Oslo, Tlf: 23279000, Tlf: 90853788, Fax: 23279001, e-post:odd.grotta@alhoyer.no

RIE : "Rådg. ing. Elektro", ...veien 6, 0000 Sted, Tlf: 00 00 00 00, Fax. 00 00 00 00

RIV : "Rådg. ing. Vent.", ...veien 6, 0000 Sted, Tlf: 00 00 00 00, Fax. 00 00 00 00

Fase: SEKSJONERING

AKU ARKITEKTKONTORET KETIL UPPMAN

PROSJEKTNR.: 10-2007

Tittel:

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign: Kontroll

Frognerseterveien 42
E AS
HERO EIENDOM AS
Brobekkveien 102 B
0582 OSLO

Tilhører: 10_2007_Bolig F-G_20.10.10_ALT_1
Dato: 30.03.09

Målestokk: 1:100

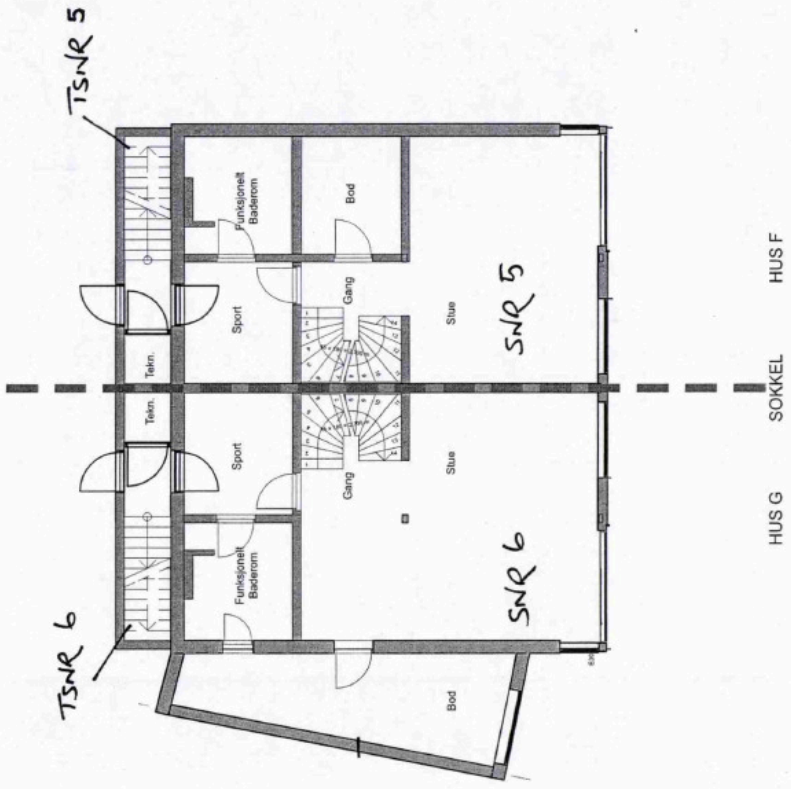
Kontroll utførende: Sign: Kontroll

Tegningsnummer: S 10.1

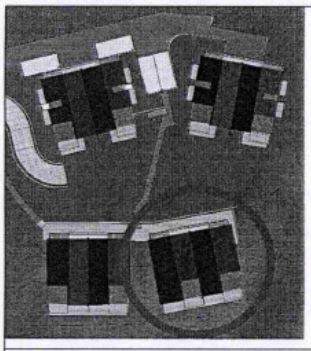
Prosjektnr. for prosjekterende/ev.

TYPE TEGNING:

HUS F-G Sokkel



VEDLEGG 11 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Index	Dato	
A	08.02.2011	Som bygget
		Baddrivelse

WORKINGDRAWINGS:

ATLANTIC BUILDING DESIGNERS & CONTRACTORS
P.O.BOX 34228 LUSAKA
10101 ZAMBIA
TLF: +260 975835258

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK : AKU Arkitektkontoret v/Ketil Uppman
Frognerveien 42
0262 Oslo
Tlf: 90935252
Tlf: 92250150
Fax: 22551555
e-post: ketil@aku.no

RIB : A.L. HØYER AS
Hammersborg Torg 3
v/Olaf Gjelsås
0179 Oslo
Tlf: 23278000
Tlf: 90615788
Fax: 23278001
e-post:olaf.gjelsas@hoyer.no

RIE : "Rådg. ing. Elektro"
adresse
0000 Sted
Tlf: 00 00 00 00
Fax. 00 00 00 00

RIV : "Rådg. ing. Vent."
adresse
0000 Sted
Tlf: 00 00 00 00
Fax. 00 00 00 00

Fase: SEKSJONERING

AKU ARKITEKTKONTORET KETIL UPPMAN

PROSJEKTNR.: 10-2007

Tittel:

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

Frognerseterveien 42
E AS
HERO EIENDOM AS
Brobekkveien 102 B
0582 OSLO

Tilhører: Bolig F-G - 20.035 - A1T_1
Bygg: Bolig
Dato: 30.03.09

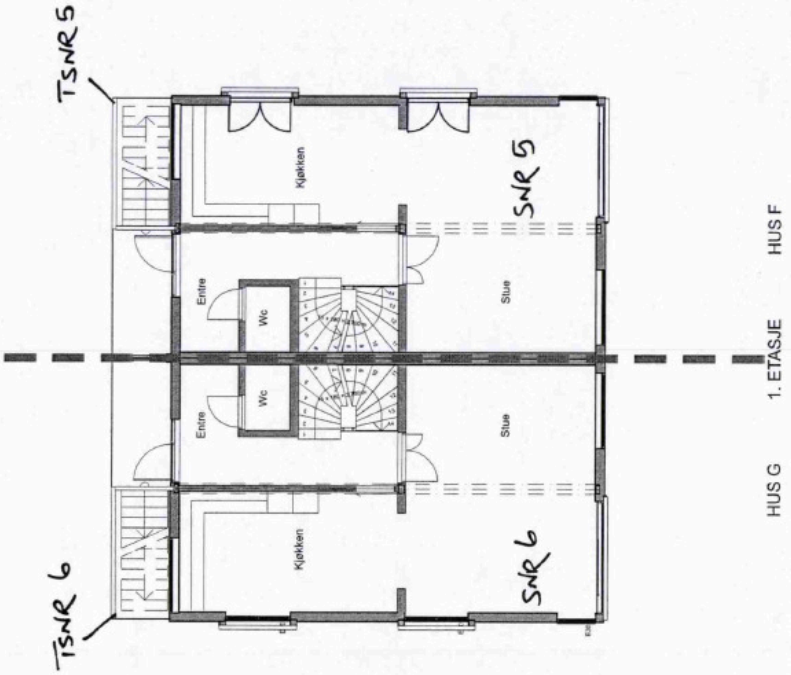
Målestokk: 1:100

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

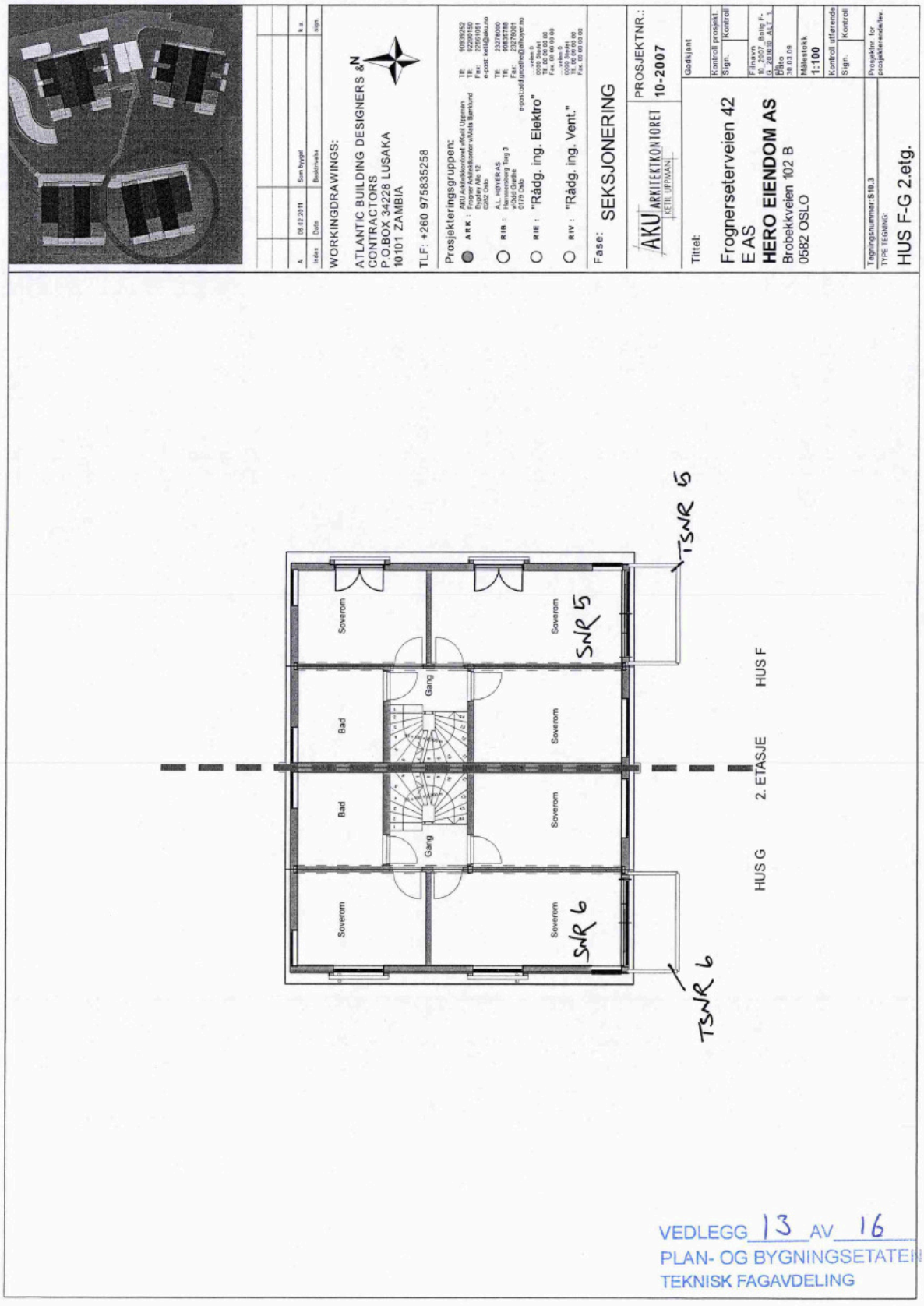
Tegningsnummer: S10.2
TYPE TEGNING:

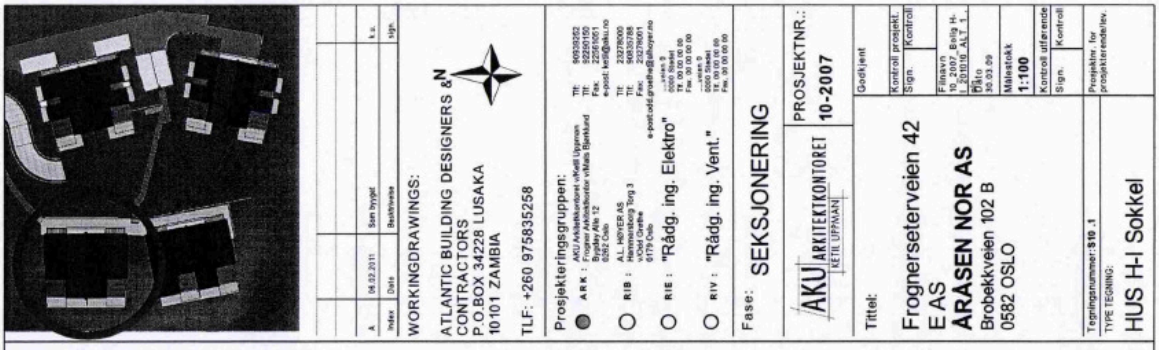
Prosjekter for prosjekteringsfaller.

HUS F-G 1.etg.



VEDLEGG 12 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


A 08.02.2011 Som bygget k.u.
Index Date Beskrivelse Sign.
WORKINGDRAWINGS:
ATLANTIC BUILDING DESIGNERS & CONTRACTORS
P.O.BOX 34228 LUSAKA
10101 ZAMBIA
TLF: +260 975835258
Prosjekteringsgruppen:
ARK : "Rådg. ing. Elektro"
RIB : "Rådg. ing. Vent."
RIE : "Rådg. ing. Vent."
RIV : "Rådg. ing. Vent."
Fase: SEKSJONERING
AKU ARKITEKTKONTORET KETIL UPPMAN
PROSJEKTNR.: 10-2007
Tittel:
Frognerseterveien 42
E AS
HERO EIENDOM AS
Brobekkveien 102 B
0582 OSLO
Godkjent
Kontroll prosjekt: Sign. Kontroll
Filnavn: 10_2007_Rolig F-G_2010.10_A1_T_1
Dato: 30.03.09
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende: Sign. Kontroll
Tegningsnummer: 5 10.3
TYPE TEGNING:
HUS F-G 2.etg.
Soverom
Bad
Gang
SNR 5
SNR 6
TSNR 5
TSNR 6
HUS G
2. ETASJE
HUS F
VEDLEGG 13 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Index	Dato	Beskrivelse	sign.
A	06.02.2011	Som trygd	k.s.

WORKINGDRAWINGS:

ATLANTIC BUILDING DESIGNERS & CONTRACTORS
P.O.BOX 34228 LUSAKA
10101 ZAMBIA
TLF: +260 975835258

Prosjekteringsgruppen:

ARK : AKU Arkitektkontoret v/Ketil Ugmen, Frognerveien 42, 0263 Oslo, Tlf: 90539352, Tlf: 92250150, Fax: 22561001, e-post: ketil@aku.no
RIB : ALL HOVER AS, Hammersborg Torg 3, v/Odd Grefse, 0179 Oslo, Tlf: 23276000, Tlf: 90535788, Fax: 23276001, e-post: odd.grefse@allhover.no
RIE : "Rådg. ing. Elektro", 0260 Oslo, Tlf. 90 50 00 60, Fax. 90 50 00 60
RIV : "Rådg. ing. Vent.", 0260 Oslo, Tlf. 90 50 00 60, Fax. 90 50 00 60

Fase: SEKSJONERING

AKU ARKITEKTKONTORET KETIL UGMANN

PROSJEKTNR.: 10-2007

Godkjent

Tittel:

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

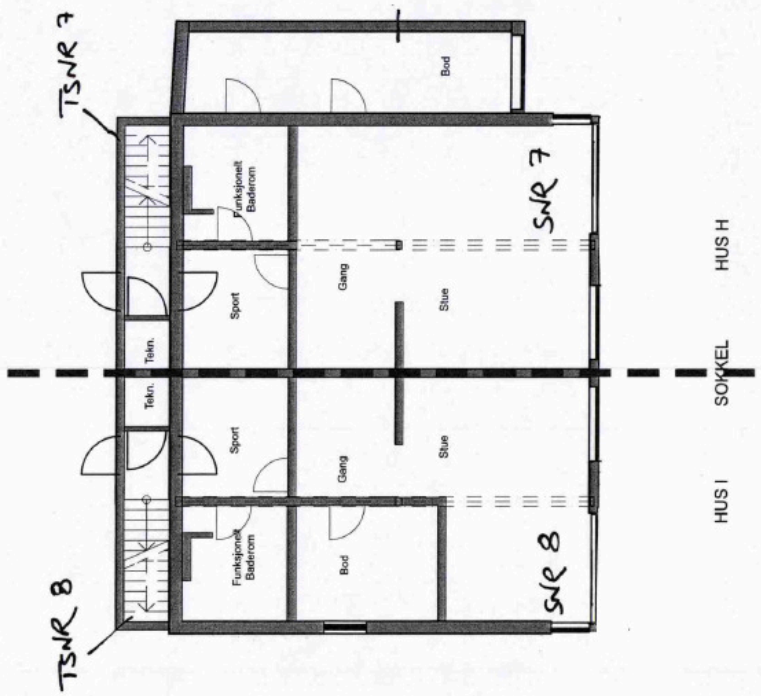
Frognerseterveien 42
E AS
ÅRÅSEN NOR AS
Brobekkveien 102 B
0582 OSLO

Filnavn: 10_2007_Bolig H-L_20110_ALT_1_
Dato: 30.03.09
Målestokk: 1:100

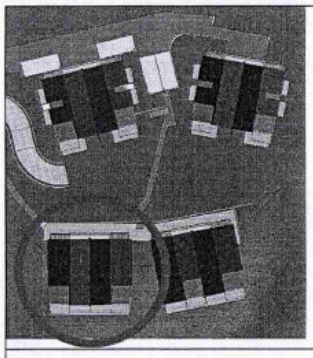
Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: S10 .1
TYPE TEGNING: Prosjektm. for prosjekterende/lev.

HUS H-I Sokkel



VEDLEGG 14 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Index	Dato	Beskrivelse	sign.
A	06.02.2011	Som bygget	k.u

WORKINGDRAWINGS:

ATLANTIC BUILDING DESIGNERS & CONTRACTORS
P.O.BOX 34228 LUSAKA
10101 ZAMBIA

TLF: +260 975835258

Prosjekteringsgruppen:

- ARK : AKU Arkitektkontoret v/Kjell Uppman, Prosjekterende Arkitekter v/Mats Sjøstrand, Brobekkveien 102, 0582 Oslo, Tlf: 99939252, Tlf: 92230193, Fax: 22641031, e-post: kell@aku.no
- RIB : A.L. HØYER AS, Hammerstads Torg 3, 0175 Oslo, Tlf: 23278500, Tlf: 20835788, Fax: 22479301, e-post: oslo@alhoyer.no
- RIE : "Rådg. ing. Elektro", adresse 1, 0000 Sted, Tlf: 00 00 00 00, Fax: 00 00 00 00
- RIV : "Rådg. ing. Vent.", adresse 2, 0000 Sted, Tlf: 00 00 00 00, Fax: 00 00 00 00

Fase: SEKSJONERING

AKU ARKITEKTKONTORET KJELL UPPMAN

PROSJEKTNR.: 10-2007

Godkjent

Tittel:

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

Frognerseterveien 42
E AS
ÅRÅSEN NOR AS
Brobekkveien 102 B
0582 OSLO

Tilhører 10_2007_Bolig H-I_20100_ALT_1
Dato 30.03.09

Målestokk 1:100

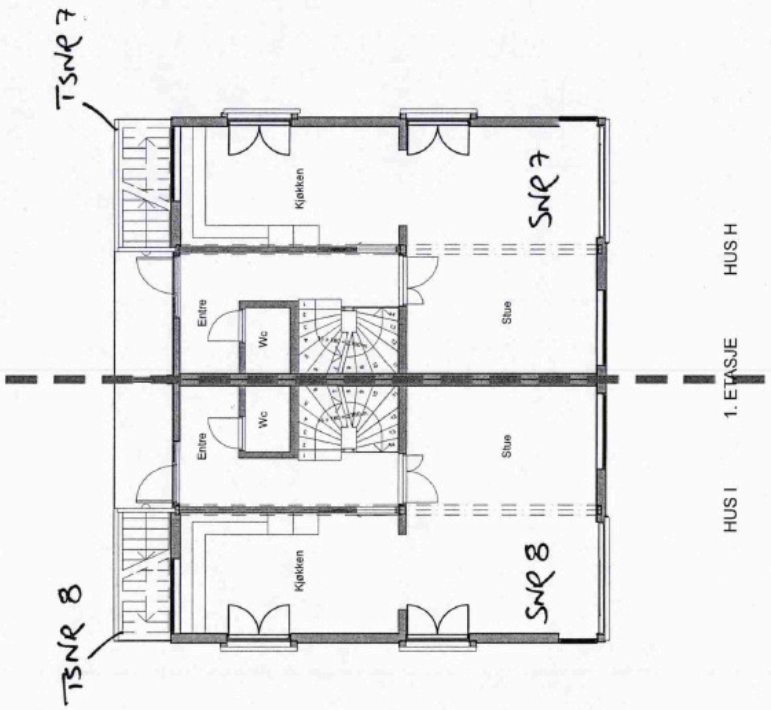
Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: S10_2

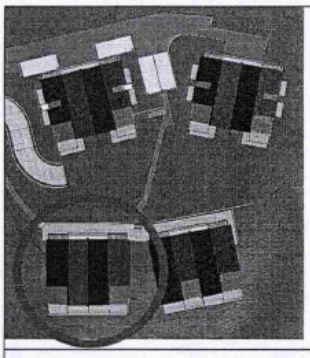
Prosjekter for prosjekterendelev.

TYPETEGNING:

HUS H-I 1.etg.



VEDLEGG 15 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Index	Dato	Beskrivelse	sign.
A	08.02.2011	Som bygget	k.a.

WORKINGDRAWINGS:

ATLANTIC BUILDING DESIGNERS &
CONTRACTORS
P.O.BOX 34228 LUSAKA
10101 ZAMBIA

TLF: +260 975835258

Prosjekteringsgruppen:

- ARK : AKU Arkitektkontoret v/Kjetil Uppman, Frognerveien 42, 0262 Oslo, Tlf: 90939252, Tlf: 92260150, Fax: 22561373, e-post: ketil@akuno
- RIB : A.L. HØYER AS, Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo, Tlf: 21276000, Tlf: 90535788, Fax: 21276001, e-post:oslo@alhoyer.no
- RIE : "Rådg. ing. Elektro", adresse 0, 0000 Sted, Tlf. 00 00 00 00, Fax. 00 00 00 00
- RIV : "Rådg. ing. Vent.", adresse 0, 0000 Sted, Tlf. 00 00 00 00, Fax. 00 00 00 00

Fase: SEKSJONERING

AKU ARKITEKTKONTORET KETIL UPPMAN

PROSJEKTNR.: 10-2007

Tittel:

Frognerseterveien 42
E AS
ARASEN NOR AS
Brobekkveien 102 B
0582 OSLO

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

Tilhavn 10.2.2010 Bolig H-I 2010 ALT 1
Rev. 30.03.09

Målestokk 1:100

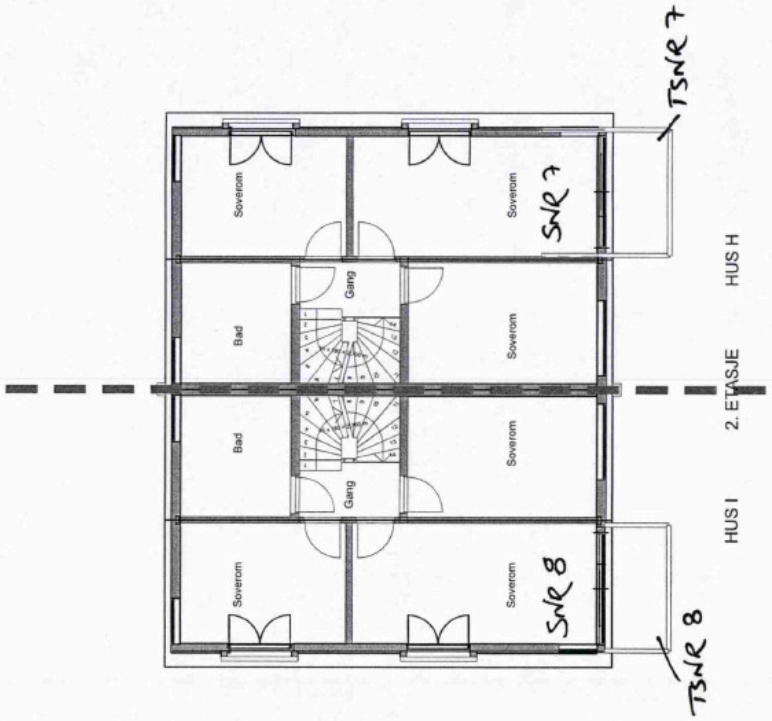
Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Tegningsnummer: S10_3

Prosjekter for prosjekteringsmøter

TYPE TEGNING:

HUS H-I 2.etg.



VEDLEGG 16 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Dagbokført
21 SEP 1953 12322

Avskrift.

Utskrift av rettsbok

for

Oslo Skjønnskommisjon II.

Aar 1951 den 17. okt. holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på Slemdal skole.

Til behandling forelå sak nr. 6/50.

Forsøkstakst: Frognerseterveien.

Formannen fremla sakens dokumenter.

For kommunen møtte o.r.sakf. Rømcke, ingeniør Vogt Nielsen. Videre møtte ingeniør Kielland v/adv. Beck, fabrikkeier Due v/ adv. Beck, fru Larsen v/adv. Beck, fru Bødtker Næss v/adv. Beck, fru Ramm v/adv. Beck, Haakon Rolf Hoxmark og med ham o.r.sakf. Helliesen, fru Ragnhild Thorbjørnsen v/kontorchef Ole Falk Thorbjørnsen og adv. Beck, fru Jahrmann v/adv. Beck, ingeniør Lous og Pierstorff v/adv. Beck, adv. Beck, direktør Zernichows dødsbo v/ adv. Beck, H.R.dommer Schjelderup v/adv. Beck, Stadum og Aamodt A/S ved disp. John Aamodt og med ham adv. Olaf Nergaard, fru Margit Lund v/ligningschef Lund, Det Norske Misjonsselskap v/adv. Beck.

O.r.sakf. Rømcke hadde ordet og fremla alminnelige og spesielle forutsetninger samt oppgave over skattetakster og videre et nytt ekspropriasjonskart. Han opplyste at de spesielle forutsetninger oppga arealer efter den gamle regulering. Det nye kart bygger på den endrede regulering. Han nedla påstand på skjønn, men refusjonsskjønn og fravikelseskjennelse utstår til ny beramelse.

Adv. Beck hadde ordet til generelle bemerkninger og nedla påstand på at der ikke blev pålagt refusjon. Han påstod omkostninger.

Ligningssjef Lund hadde ordet.

Adv. Nergaard hadde ordet.

O.r.sakf. Rømcke hadde ordet.

-2-

Befaring foretokes derefter. Vedr. denne uttalte de møtende sig. Saken utsattes så til 19. ds.

Carl Kaas (sign.)

Erik B. Hansen (sign.) Hj. S. Bakstad (sign.)

Arnt Friisk (sign.) Johan Devik (sign.)

Aar 1951 den 19. oktober holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor.

Der foretokes sak nr. 6/50. Forsøkstakst Frognerseterveien.

Følgende møtte:

O.r.sakf. Rømcke og for reguleringsvesenet ingeniør Ramstad og for veivesenet ingeniør Vogt Nielsen, advokat Beck, advokat Nergaard, o.r.sakf. Helliesen og ligningssjef Lund.

O.r.sakf. Rømcke hadde ordet og uttalte at ekspropriasjonen fremmes på grunnlag av reguleringsplan, stadfestet 16/12 1948 med endringer av 12/6 og 4/9 1951 vedtatt av reguleringsrådet i henhold til Akers vedtekters § 7. Gjerdehøyden blir 1,10 m. og netting med vinkeljern i overkant. Ligningschef Lund hadde ordet og uttalte sig om gjerde-erstatningen.

Advokat Beck hadde ordet og sluttet seg til Lund.

O.r.sakf. Rømcke ba gjerdeerstatninger også fastsatt under forutsetning av en gjerdehøide på 1,80 m., under forutsetning av at sådan høide tillates. Han bemerket videre at dersom prisene på gjerder stiger i tidsrommet fra skjønnet til det blir mulig for grunneierne å la gjerdearbeidene utføre vil kommunen måtte dekke meromkostningene.

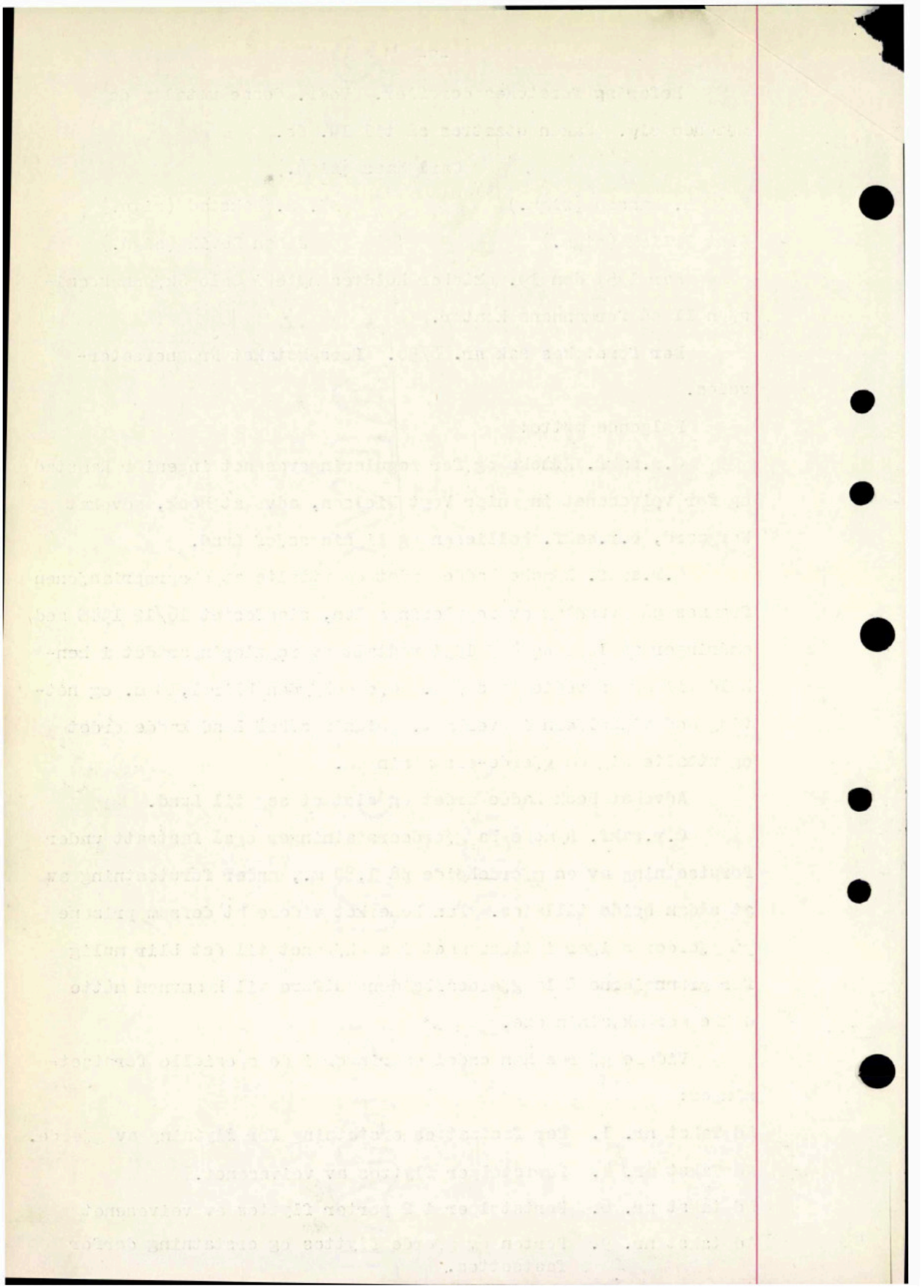
Videre gjorde han endel endringer i de spesielle forutsetninger:

Ad Takst nr. 1. Der fastsattes erstatning for flytning av gjerde.

Ad Takst nr. 4. Portstolper flyttes av veivesenet.

Ad takst nr. 6. Portstolper i 2 porter flyttes av veivesenet

Ad takst nr. 9. Porten og gjerde flyttes og erstatning derfor fastsettes.



-3-

Ad takst nr. 11. Portarrangement blir stående, men veivesenet tar og skjærer vekk noget.

Ad takst nr. 12. Der tilføies erstatning for ny gangport. Trapp ved samme flyttes av veivesenet.

Ad takst nr. 13. Der gis erstatning for flytning av gjerde. Flytning av portstolper foretas av veivesenet.

Ad takst nr. 15. Gjerde og porter kan bli stående. Målingen korrigeres. Event. hevning av gjerde foretas av veivesenet.

Ad takst nr. 16. Det opplystes at eiendommen var solgt til Knut Hundstad for hvem innkallelse var forkynt.

Ad takst nr. 17. Erstatning for ny port gis. Trapp flyttes av veivesenet.

Advokat Beck fikk derefter ordet. Han fremla erklæring fra Sigurd Huseby av 12/5 1948, gjennomslag av reguleringschefens skr. av 30/4 1948 til arkitekt Carelius med 1 riss, utskrift av skjøte fra Movinckel til schjelderup og do. av skjøte fra Carl F. Hansen til fru Marsmann samt en del av et innlegg fra h.r.dommer Schjelderup. Han påstod at Ramms og Schjelderups erklæring om veiavståelse ikke gjalt Frognerseterveien. I forbindelse med omkostningsspørsmålet samtykket advokat Beck i at disse ble fiksert i en sum for alle hans parter.

Ligningschef Lund hadde ordet.

O.r.sakf. Helliesen hadde ordet og henholdt seg til advokat Becks bemerkninger og påstod omkostninger tilkjent.

Advokat Nergaard henholdt seg til Becks og Helliesens bemerkninger og uttalte at det var enighet om at veierklæringen skulle settes ut av betraktning, hvilket Rømcke sluttet sig til. Han påstod saksomkostninger.

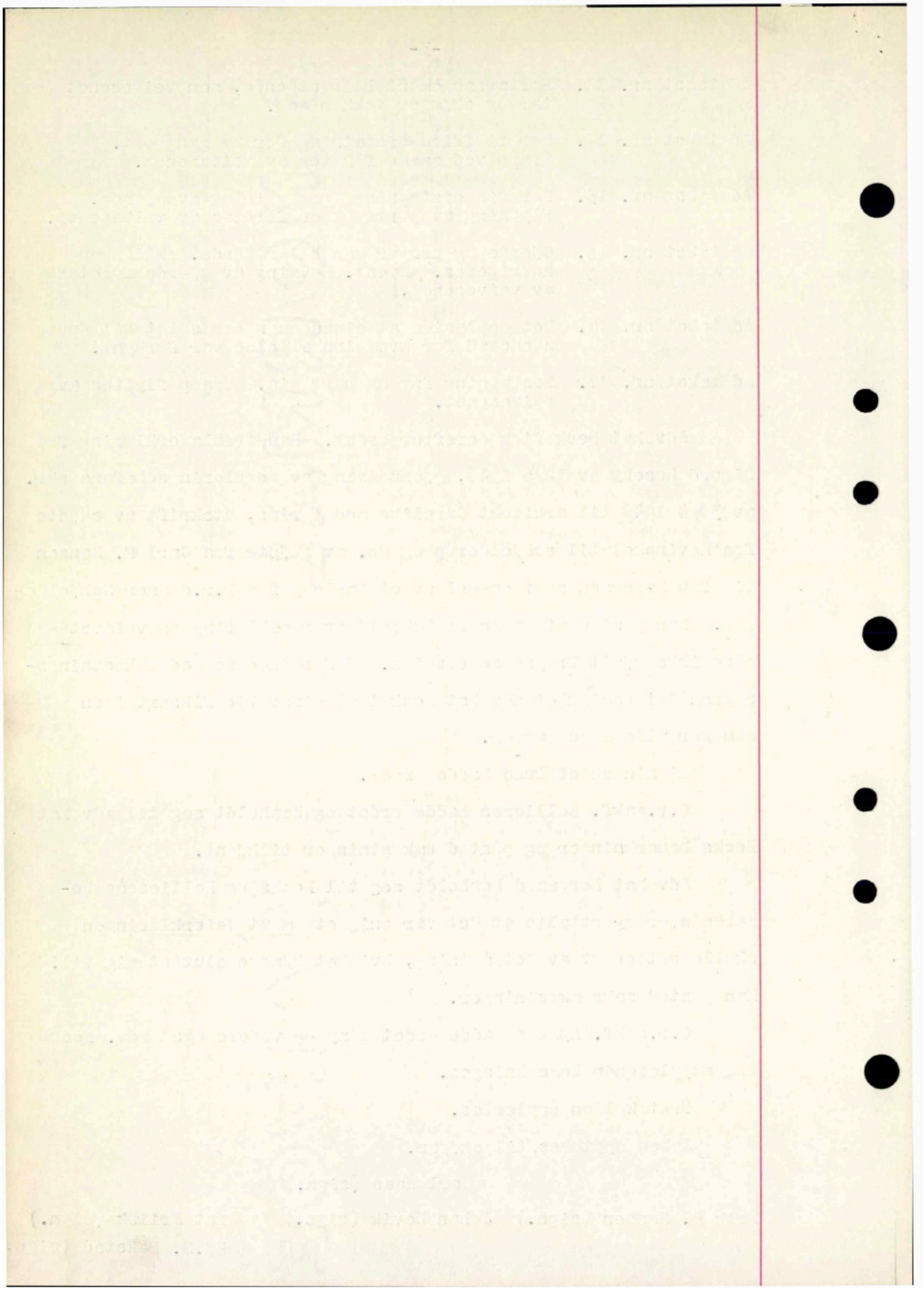
O.r.sakf. Rømcke hadde ordet pånytt og videre også adv. Beck til supplerende bemerkninger.

Protokollen opplestes.

Saken opptokes til skjønn.

Carl Kaas (sign.)

Erik B. Hansen (sign.) Johan Devik (sign.) Arnt Friisk (sign.)
Hj.S. Bakstad (sign.



-4-

Aar 1951 den 27. oktober holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor.

Til behandling forelå sak nr. 6/50. Forsøkstakst Frognerseterveien.

Efter rådslagning for lukkede dører igår avsas sådant skjønn:

Takst nr. 1, gnr. 35, bnr. 154 - Ingeniør Kaspar Kruse Kielland.

2 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2
Ulempeerstatning for skråning kr. 6,00 pr. m2.
For flytning av gjerde kr. 80,00.

Takst nr. 2, gnr. 35, bnr. 41, 98 og 99 - Fabrikkeier Wiel Due.

201,1 m2 taksertes til kr. 12,- pr. m2.
Ulempeerstatning for skråning kr. 6,00 pr. m2.
Erstatning for trær, busker og hekk kr. 1.500,00.
For flytning av gjerde kr. 12,00 pr. l.m.
Kommisjonen finner at eiendommen kan utnyttes som byggegrunn for ialt 3 villaer inkl. den oppførte og at utnyttelsesmulighetene ikke vil bli forringet ved den foretatte regulering av veien.
Ulempeerstatning utover forannevnte erstatninger kan derfor ikke gis.

Takst nr. 3, gnr. 35, bnr. 155 - Fru Bødtker Næss.

274,9 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2.
Ulempeerstatning for skjæring kr. 6,00 pr. m2.
For flytning av gjerde kr. 12,00 pr. l.m.
For trær, hekk og busker med kjøkkenhave kr. 1.000,-.
Ingen ytterligere ulempeerstatning, idet eiendommens deling forutsettes ikke å bli hindret.

Takst nr. 4, gnr. 35, bnr. 97 - Fru Larsen.

234,9 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2.
Ulempeerstatning for skråning kr. 6,00 pr. m2.
For flytning av gjerde kr. 15,00 pr. l.m.
For tap av trær kr. 500,00.
Ingen ytterligere erstatning.

Takst nr. 5, gnr. 35, bnr. 43 - Fru Ramm.

130,4 m2 taksertes til kr. 9,00 pr. m2.
For skråning kr. 4,50 pr. m2.
Kommisjonen finner at all grunn må erstattes, idet den tingleste erklæring må antas kun å gjelde Skogveien og Skogryggveien, men ikke Frognerseterveien.
For nytt gjerde kr. 22,00 pr. l.m.
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr. 6, gnr. 35, bnr. 79 - Grosserer Hoxmark.

231,2 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2 unntatt 45 m2 som taksertes til 0 i henhold til tinglest erklæring.
Ulempeerstatning for skråning kr. 12,00 pr. m2.
For flytning av gjerde kr. 15,00 pr. l.m.
For trær og busker kr. 800,00.
Forøvrig ingen erstatning.

-5-

Takst nr. 7, gnr. 35, bnr. 478 - Fru Thorbjørnsen.

208,7 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2 unntatt 125 m2 som taksertes til 0 i henhold til tinglest erklæring, som finnes bindende for eieren.
Ulempeerstatning for skjæring kr. 12,00 pr. m2.
For nytt gjerde kr. 22,00 pr. l.m.
For port kr. 200,00.
Ingen ytterligere erstatning da eieren har bygget efterat reguleringen var fastlagt, og da en videre utnyttelse av tomten til bebyggelse allerede før reguleringen var uskikket.
For trær og busker kr. 300,00.

Takst nr. 8, gnr. 35, bnr. 479 - Walle-Hansen.

13,1 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2.

Takst nr. 9, gnr. 35, bnr. 77 - Fru Jahrmann.

163,5 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2 unntatt 110 m2 som taksertes til 0 i henhold til tinglest erklæring.
Ulempeerstatning for skråning kr. 6,00 pr. m2.
For gjerde kr. 22,00 pr. l.m. og for port kr. 350,00.
For busker og trær kr. 200,00.
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr. 10, gnr. 35, bnr. 146 - Lous og Pierstorff.

125,7 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2.
For skråning kr. 6,00 pr. m2.
For gjerde kr. 22,00 pr. m2.
For trær kr. 100,00.

Takst nr. 11, gnr. 35, bnr. 352 - Advokat Beck.

84 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2 unntatt 25 m2 som taksertes til 0 i henhold til tinglest erklæring.
Ulempeerstatning for skråning kr. 6,00 pr. m2.
For flytning av gjerde kr. 15,00 pr. l.m.
For trær kr. 100,00.

Takst nr. 12, gnr. 35, bnr. 147 - Zernichows dødsbo.

247,3 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2.
For skjæring kr. 6,00 pr. m2.
For gjerde kr. 22,00 pr. l.m. og for port kr. 100,00.
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr. 13, gnr. 35, bnr. 76 - Albert Pelly.

34,1 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2.
For skråning kr. 12,00 pr. m2.
Hvis mur ikke oppsettes langs hele veien, fastsettes en ulempeerstatning på kr. 4.000,00.
For flytning av gjerde kr. 15,00 pr. l.m.

Takst nr. 14, gnr. 35, bnr. 149 - H.r.dommer Schjelderup.

214,7 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2.
For skjæring kr. 6,00 pr. m2.

-6-

Den tingleste erklæring finnes kun å angå Skogryggv.
For gjerde kr. 22,00 pr. l.m. og for port kr. 100,00
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr. 15, gnr. 35, bnr. 373 - Stadum & Aamodt A/S.

54,5 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2.
For skråning kr. 12,00 pr. m2.

Takst nr. 16, gnr. 35, bnr. 266 - Knut Hundstad.

42,7 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2.
For skråning kr. 12,00 pr. m2.
For gjerde kr. 22,00 pr. l.m. og for porter kr.400,0
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr. 17, gnr. 35, bnr. 150 - Fru Margit Lund.

80,6 m2 alternativt 38,8 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2. For skjæring kr. 6,00 pr. m2.
For gjerde kr. 22,00 pr. l.m. og for gangport kr.100,
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr. 19, gnr. 35, bnr. 15 - Det Norske Misjonsselskap.

426,3 m2 taksertes til kr. 12,00 pr. m2.
For skråning kr. 6,00 pr. m2.
For gjerde kr. 22,00 pr. l.m. og for porter kr. 400,-
For trær kr. 200,00.
Ulempeerstatning for den nordre bebyggelse som var oppført før reguleringen, sattes til kr. 4.000,00.
Forøvrig ingen erstatning.

Skjønnet var enstemmig.

I saksomkostninger til eierne av takst nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 12, 14 og 19 fastsattes under ett i henhold til advokatens samtykke til kr. 1.000,00, til takst nr. 6 kr. 150,00 og til takst nr. 15 kr. 150,00, hvilke beløp blir å betale av Oslo kommune.

Protokollen ble opplest og vedtatt.

Carl Kaas (sign.)

Hj.S. Bakstad (sign.) Johan Devik (sign.)

Arnt Friisk (sign.) Erik B. Hansen (sign.)

Riktig utskrift: Carl Kaas (sign.)

Rett avskrift:

Ka. Amtsskr.

Sigrid Brodahl
o.r. sekr.

Avskrift.

Utskrift av rettsbok

for

Oslo Skjønnskommisjon II.

Aar 1953 den 16. februar holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II i Rådhuset.

Til behandling forelå sak nr. 8/52, jfr. sak nr. 6/50. Refusjonsskjønn med fravikelseskjennelse Frognerseterveien.

Formannen fremla sakens dokumenter.

For kommunen møtte o.r.sakf. Rømcke og frk. Aarstrand. For takst nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 18 og 19 møtte advokat Beck og opplyste at takst nr. 18 var overtatt av skipsreder Eirik Schøning. For nr. 6 møtte o.r.sakf. Helliesen. For nr. 15 møtte adv. Nergaard. For fru Lund, takst nr. 17, møtte ligningschef Lund.

O.r.sakf. Rømcke hadde ordet. Han påstod refusjon pålagt eiendommene i henhold til kommunens beregning. Videre påstod han fravikelseskjennelse avsagt.

Adv. Beck hadde derefter ordet og påstod at refusjon ikke pålegges og at kommunen tilsvarer saksomkostninger fastsatt under ett.

O.r sakf. Helliesen påstod sin part fritatt for refusjon og tilkjent saksomkostninger.

Advokat Nergaard likeså.

Ligningschef Lund også likeså, idet hans hustru hadde særeie og at han møtte som rettsfullmektig. Han ba nærmere forklart oppstillingen under nr. 17. Efter hans beregning måtte et tredje alternativ på 93,6 m2 oppstilles.

Rømcke hadde ordet pånytt.
Lund likeså.
Beck fastholdt sin påstand.
Nergaard likeså.
Protokollen opplestes.
Saken opptas til skjønn og kjennelse.

Carl Kaas (sign.)

Arnt Friisk (sign.) Hj. S. Bakstad (sign.)
Erik B. Hansen (sign.) Johan Devik (sign.)

Aar 1953 den 17. februar holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor.

Til behandling forelå sak nr. 8/52 (jfr. nr. 6/50): Refusjonsskjønn med fravikelseskjennelse Frognerseterveien.

Efter rådslagning for lukkede dører avsas sådant

refusjonsskjønn:

-2-

Til grunn for skjønnet legges erstatningsskjønn av 27/10 1951

Takst nr. 1. Refusjon kr. 702,09 som er forfallen.

Takst nr. 2. Refusjon kr. 2.289,79, som forfaller ved ny bebyggelse.

Takst nr. 4. Refusjon kr. 1.556,29, som forfaller ved ny bebyggelse.

Takst nr. 5. Ingen refusjon.

Takst nr. 6. Refusjon kr. 2.190,25, som er forfallen.

Takst nr. 7. Refusjon kr. 700,00, som er forfallen.

Takst nr. 8. Refusjon kr. 140,60, som forfaller ved ny bebyggelse.

Takst nr. 9. Refusjon kr. 1.994,90, som er forfallen.

Takst nr. 10. Refusjon kr. 1.263,57, som forfaller ved ny bebyggelse til Frognerseterveien.

Takst nr. 11. Refusjon kr. 1.022,18, som er forfallen.

Takst nr. 12. Refusjon kr. 2.076,71, som forfaller ved ny bebyggelse til Frognerseterveien.

Takst nr. 13. Refusjon kr. 1.796,44, som er forfallen.

Takst nr. 14. Refusjon kr. 2.081,38, som forfaller ved ny bebyggelse til Frognerseterveien.

Takst nr. 15. Refusjon kr. 1.185,18, som er forfallen.

Takst nr. 16. Refusjon kr. 546,86, som er forfallen.

Takst nr. 17. Refusjon efter alternativ I 32,8 m2 kr. 648,27, efter alternativ II 85,6 m2 kr. 1.229,67. Efter begge alternativer forfaller beløpene ved nybygging til Frognerseterveien.

Takst nr. 18. Refusjon kr. 749,06, som forfaller ved ny bebyggelse til Frognerseterveien.

Takst nr. 19. Refusjon kr. 3.038,54, som er forfallen.

Takst nr. 3. Refusjon kr. 831,49 og kr. 1.289,57, som forfaller ved bebyggelse til Frognerseterveien eller Skogveien.

Refusjonsskjønnet var enstemmig.

Derefter avsas sådan

fravikelseskjennelse:

21 SEP 1953

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn av 27/10 1951 og fravikelseskjennelse av 17/2 1953 har Oslo kommune ekspropriert nedenfor nevnte arealer:

			Erstatning:
Tnr. 1, gnr. 35, bnr. 154			
2 m2 a 12,-		24,-	
	÷ refusjon	702,09	
	restrefusjon	678,09	0
Tnr. 2, gnr. 35, bnr. 41 og 98			
201,1 m2 a 12,-		2413,20	
	trær m.v.	1500,-	3.913,20
Tnr. 3. Gnr. 35, bnr. 155			
274,9 m2 a 12,-		3298,80	
	trær m.v.	1000,-	4.298,80
Tnr. 4. Gnr. 35, bnr. 97 (sammenføyet med bnr.55)			
234,9 m2 a 12,-		2818,80	
	trær m.v.	500,-	3.318,80
Tnr. 5. Gnr. 35, bnr. 43			
130,4 m2 a 9,-			1.173,60
Tnr. 6. Gnr. 35, bnr. 79			
186,2 m2 a 12,-		2234,40	
45,- "		0	
231,2	trær	800,-	
		3034,40	
	÷ refusjon	1650,25	1.384,15
Tnr. 7. Gnr. 35, bnr. 478			
83,7 m2 a 12,-		1004,40	
125,- "		0	
208,7 m2	trær	300,-	1.304,40
Tnr. 8. Gnr. 35, bnr. 479			
13,1 m2 a 12,-		157,20	
	÷ refusjon	140,60	16,60
Tnr. 9, Gnr. 35, bnr. 77			
53,5 m2 a 12,-		642,-	
110,- "		0	
163,5 m2	trær m.v.	200,-	
		842,-	
	÷ refusjon	674,90	167,10

Tnr. 10. Gnr. 35, bnr. 146		
125,7 m2 a 12,-	1508,40	
trær	100,-	1.608,40
Tnr. 11. Gnr. 35, bnr. 352		
59 m2 a 12,-	708,-	
25 " 0 trær	100,-	
84 m2	808,-	
÷ refusjon	722,18	85,82
Tnr. 12. Gnr. 35, bnr. 147		
247,3 m2 a 12,-		2967,60
Tnr. 13. Gnr. 35, bnr. 76		
34,1 m2 a 12,-	409,20	
÷ refusjon	1796,44	
restrefusjon	1387,24	0
Tnr. 14. Gnr. 35, bnr. 149		
214,7 m2 a 12,-		2.576,40
Tnr. 15. Gnr. 35, bnr. 373		
54,5 m2 a 12,-	654,-	
÷ refusjon	1185,18	
restrefusjon	531,18	0
Tnr. 16. Gnr. 35, bnr. 266		
42,7 m2 a 12,-	512,40	
÷ refusjon	546,86	
restrefusjon	34,46	0
Tnr. 19. Gnr. 35, bnr. 15		
426,3 m2 a 12,-	5115,60	
ulempe m.v.	4200,-	
	9315,60	
÷ refusjon	3038,54	6.277,06

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 18. juni 1953

Fredrik Schreiner

Øivind Brække

-3-

Oslo kommune kjennes berettiget til 14 - fjorten - dager efter kjennelsens forkynnelse å overta de ved skjønn av 27/10 1951 takserte arealer mot å betale de fastsatte erstatninger event. med fradrag av forfalne refusjonsbeløp.

I saksomkostninger betaler Oslo kommune til eierne av takst nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 18 og 19 kr. 250,-. Til takst nr. 6 kr. 80,-, til takst nr. 15 kr. 80,- og til takst nr. 17 kr. 80,- å betale 14 dager efter forkynnelsen.

Kjennelsene var enstemmige.

Protokollen lestes.

Carl Kaas (sign.)

Hj. S. Bakstad (sign.) Arnt Friisk (sign.)

Johan Devik (sign.) Erik B. Hansen (sign.)

Riktig utskrift bekreftes.:

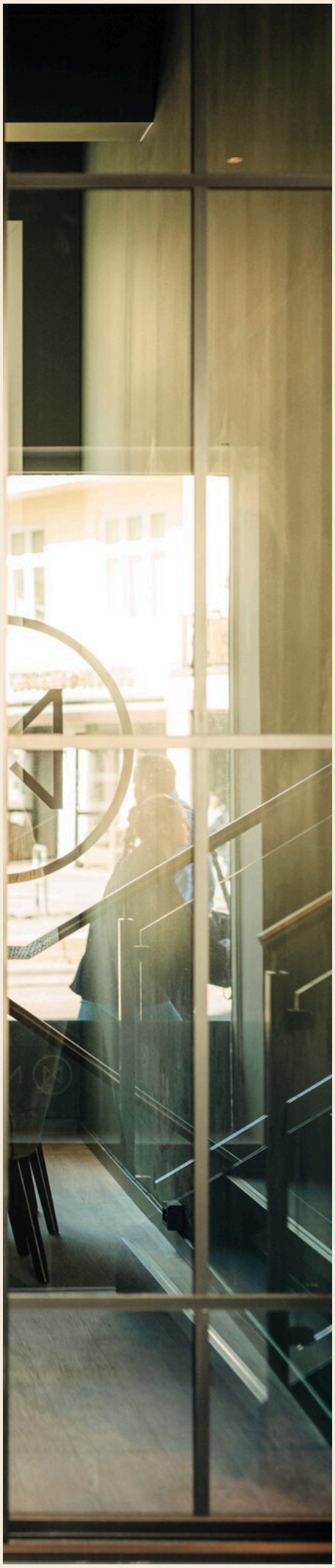
Carl Kaas (sign.)

Rett avskrift:

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

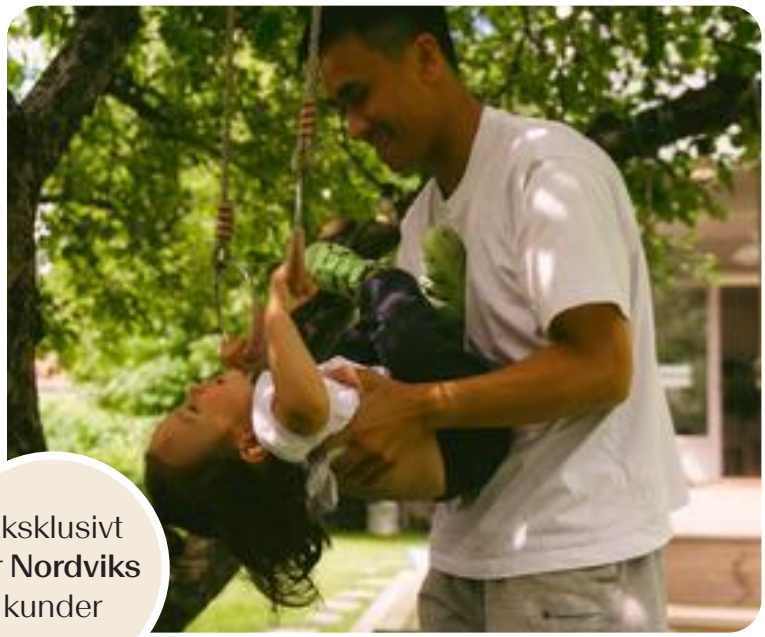


Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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: 22-0109/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frognerseterveien 42M 0776 OSLO
Matrikkel: Gnr 35, bnr 41, snr 7 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:

Erik Høyem

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
e.hoyem@nordvikbolig.no
452 57 575