

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Lille Frogner allé 1
0263 OSLO
Gnr./Bnr.: 213/128
Oslo kommune

Rapportdato: 13.02.2026
Befaringsdato: 10.02.2026
Referansenummer: 15079166

Areal

Leilighet
Bruksareal: 116 m² (BRA-i: 105 m²)

Totalt bruksareal: 116 m² (BRA-i: 105 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



John O. Ljungblom



40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.02.2026
Referansenummer	15079166
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-26-0008
Hjemmelshaver/selger	Christian Albert Berg/Mona Berg
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Christian Albert Berg
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-5 °C
Rapportdato	13.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lille Frogner allé 1
Postnummer/sted	0263 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	213/128
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 698 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1967		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet i Sameiet Lille Frogner Allé 1 beliggende i bydel Frogner, Oslo Kommune. Sameiet har felles tomteareal opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

Byggemåte

Boligbygg oppført 1967. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Bygget er oppført med garasjeanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendig malt betongmøkk trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med membran/papp. Entrédør i treverk. Vinduer og balkongdør med tre-lags glass og karm/rammer av treverk. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet via gulvvarme på kjøkken, stue, bad, toalettrom. Panelovner ved soverommene.

Boligen inneholder

Entré/hall, kjøkken, stue, toalettrom, bad og tre soverom.

Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra et soverom		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
Toalettrom - Med tilkomst fra entré/hall		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Innvendig stakeluke	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	11	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	11	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fordelingen mellom primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) omtalt under kommentar til arealmålingen. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	105			105	5
	Entré/hall, toalettrom, kjøkken, bad, stue og tre soverom				Balkong
Kjelleretasje		11		11	
		Tre boder			
SUM	105	11		116	5
Total bruksareal: 116 m²					

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles dusj og badstue, felles boder og felles vaskekjeller.

Boligen disponerer 3 boder markert seksjon 7 i kjelleretasje. Adkomst via felles trappegang og tilkomst via felles bodområde.

Leiligheten disponerer to biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg under bygningen hvorav en av dem har elbillader. Kjøreadkomst via felles kjørearealer gjennom elektrisk port.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. For en komplett liste over fravikelser fra standardens bestemmelser, se rapportens siste side med overskriften «Utfyllende oversikt over avvik fra standardens omfang».




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningsakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

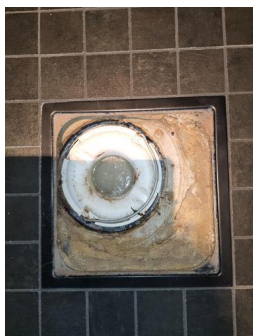
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 4.2.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra et soverom

Baderom delvis oppgradert 2023 ihht opplysninger fra selger, delvis oppgradert 2010 ihht datostempling i hjelpesluk. Underliggende hovedsluk vurdert å være fra eldre ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling med innfelte downlights. Vegghengt servantinnredning. Dobbe ovenpåliggende servant med armaturer. Speil med innebygget lys på vegg over servant. Dusjnisje i hjørne. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Naturlig avtrekksventil på vegg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 1 Lekkasjesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
-  TG 2 Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger Det registreres åpning rundt vannrør til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer/vannsløp kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på deler av vannnett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgang mellom sluk og vannnett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
- Ventilasjon Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som vurderes delt med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt. Konsekvensen er at forholdet kan gi risiko for luktpredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om tiltak må vurderes.
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong og plassering mot teknisk installasjon er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk dusjsone






Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk ved dør på bad



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk under servant på bad



Kjøkken

Malt flate og tapet over kjøkkenbenk. Innredning fra 2024. Profilerte fronter, flere overskap med innfelt glassfelt. Benkeplate av kompositt med intergrert oppvaskkum. Nedfelt induksjonsplatetopp med intergrert kullfilterventilator. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap og fryser. Oppvaskmaskin og vinskap under benk. Integrrert komfyr og kombi mikro/komfyr. Vannrør av typen rør-i-rør. Vannrør av kobber. Automatisk lekkasjestopper. Synlige avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 1 Ventilator Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
-  TG 2 Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør og vannrørene er ikke ført til fordelerskap. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Toalettrom - Med tilkomst fra entré/hall

Toalettrom oppgradert 2023 ihht opplysninger fra selger. Gulvflate belagt med fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert på vegg. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 1 Overflate gulv Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
-  TG 2 Ventilasjon Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som vurderes delt med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt, da dette kan gi risiko for luftspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Konsekvens/foreslått tiltak er nærmere undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om eventuelle tiltak må iverksettes.


Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Fordelerskap med stoppekraner plassert på vegg ved toalettrom. Stoppekraner på tilførselrør av kobber på kjøkken baskap i hjørne. Vaskemaskin med automatisk lekkasjestopper i garderobe ved soverom. Automatisk lekkasjestopper under kjøkkenbenk. Varmtvann fra felles varmtvannsbereidere i kjelleretasje. Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksvifte på bad. Mekanisk avtrekksvifte på toalettrom.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Innvendig stoppekran
-  TG 2 Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
- Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.


Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. (Ildsted er ikke installert under befaringstidspunktet)


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Ildsteder


-  TG 3 Skorsteiner inne i boligen Det er ikke installert ildsted i leiligheten under befaringstidspunktet og det er heller ikke kjent om skorsteinen er i bruk av andre boenheter.

TG3 gjelder: Skorstein har ikke fire frie sider da det står et fastmontert garderobeskap med bakplate på soverom. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelse slik at forhold som kan påvirke brann sikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for Brannteknisk inspeksjon/demontering av garderobeskap. Kostnader kan øke med økt omfang av arbeider. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)


Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Målingene er foretatt i stue og soverom tiliggende bad. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
4.etasje

-  TG 1 4.etasje På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13mm. På soverom tiliggende bad er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader


Yttervegger av i hovedsak av betongkonstruksjon.

-  TG 2 Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere yttervegger og fasader (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering basert på selgers opplysninger i egenerklæringskjema.

Oppsummert Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.


Vinduer og ytterdører

Entrédør i treverk med ukjent brann og lydklasse. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass og kårmer/rammer av treverk fra 2021 installert i 2023 ihht opplysninger fra selger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming



Yttertak

Yttertak av flatt betongkonstruksjon tekket med papp/membran fra eldre ukjent årstall.

-  TG 2 Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst og sikkerhetsmessige årsaker. Bygningsdelen er av eldre ukjent årstall.
- Oppsummert Basert på bygningsdelens ukjente tilstandsbilde og eldre ukjent alder på bygningsdelen bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong. Gulvoverflate av betong med overflatebehandling. Rekkverk av betong med bomsterkasse. Rekkverkshøyde 0,89 meter. Utebelysning, stikkontakter, markise og screen.

-  TG 2 Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Overflatematerialer på balkongen viser tegn til elde/ slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Deler av el-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringsstidspunkt, men det er gjort flere oppgraderinger i ettertid ifbm oppussing.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på vegg i felles trappegang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggeteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Entrédøren er plassert mellom to brannceller, og det stilles derfor krav til visse branntekniske egenskaper. Det har ikke vært mulig å verifisere entrédørens branntekniske egenskaper. Det er derfor usikkert om døren oppfyller kravene til brannmotstand.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann. Basert på en skjønnsvurdering av leilighetens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nabolaget?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over avvik fra omfang

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Lille Frogner allé 1, 0263 OSLO

04 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lille Frogner allé 1

Postadresse

Lille Frogner allé 1

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

08/24

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

fra overtakelse ved kjøp

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Berg, Christian Albert

Selger

Berg, Mona

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Sameiet har mottatt bud fra utbygger om å bygge to inntrukne leiligheter på taket. Budet er på ca 6,5 mill og pengene vil bli brukt til oppussing av fasade, oppganger etc (ca 1,8 mill i h.h.t tilbud fra entreprenør). Resterende vil enten bli stående på konto eller bli tilbakeført til sameierne i h.h.t.. til diskusjoner i sameiet. Intet er vedtatt p.t. men nærmere info kan fåes av styret i sameiet.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Naboeiendommer har protestert på planene for taket. Som følge av det har budgiver til taket endret planene fra to etasjer til en inntrukket etasje (To leiligheter på ca 95 kvm hver seg):. Intet er vedtatt p.t.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 88274823

Egenerklærings skjema

Name

Berg, Mona

Date

2026-02-04

Name

Berg, Christian Albert


Date

2026-02-04

Identification

 **bankID** Berg, Mona

Identification

 **bankID** Berg, Christian Albert



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

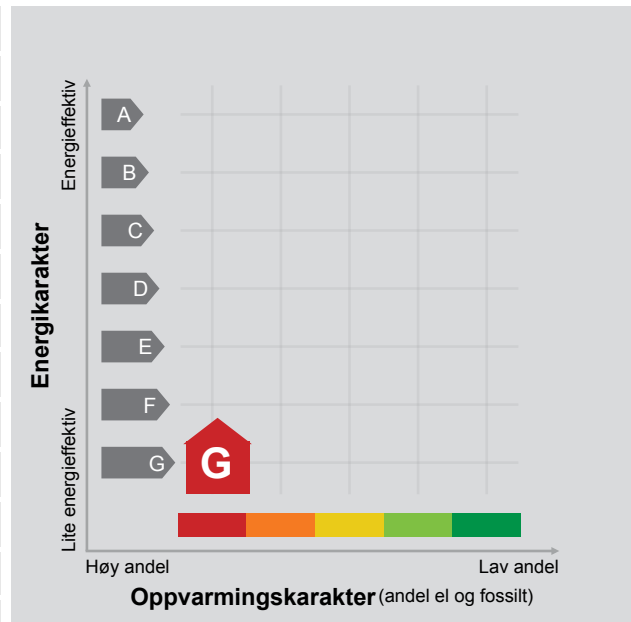
Berg, Mona
Berg, Christian Albert

04/02-2026
20:31:38
04/02-2026
19:46:57

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Lille Frogner allé 1
Postnummer	0263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81474079
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	35cc99ec-e62f-48ea-8b1e-434227918142
Dato	09.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstattning av utlufting

- Følg med på energibruken i boligen

- Montering av tidsstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lille Frogner allé 1
Postnummer: 0263
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0402
Dato: 09.05.2024 14:21:27
Energimerkenummer: 35cc99ec-e62f-48ea-8b1e-434227918142

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 213
Bruksnummer: 128
Seksjonsnummer: 7
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81474079

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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. Kjøøl - 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Nabolagsprofil

Lille Frogner allé 1 - Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Lille Frogner allé Linje 12	1 min	0 km
Lille Frogner allé Linje 12N	1 min	0.1 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	13 min	1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min	1.5 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	18 min	1.5 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min	0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	14 min	1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	19 min	1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	17 min	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min	2.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min	0.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min	0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

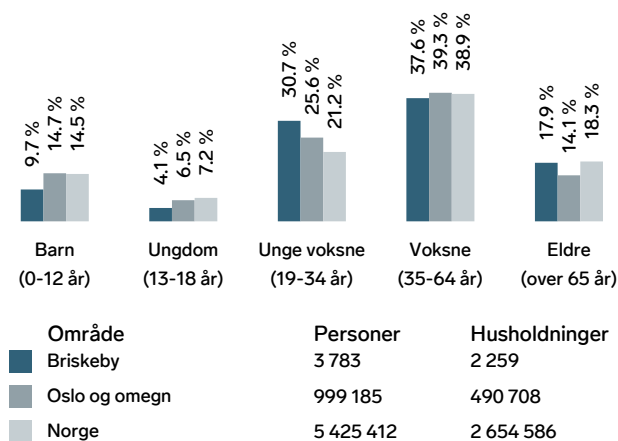
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager


Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min	0.5 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	7 min	0.6 km
Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare


Kiwi Bygdøy Allé	3 min
Coop Extra Gimle	4 min

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Egen bil

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

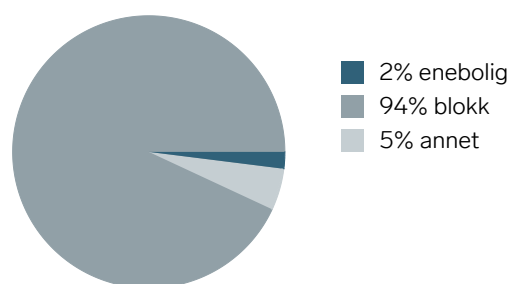
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Inkognito terrasse balløkke 8 min 
Ballspill 0.7 km
-  Uranienborg skole 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  SATS Solli plass 8 min 
-  Fresh Fitness Majorstuen 14 min 

Boligmasse







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

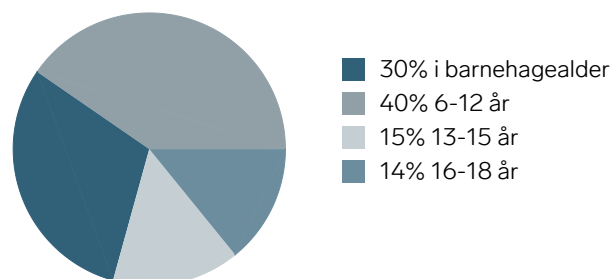
Sitat fra en lokalkjent



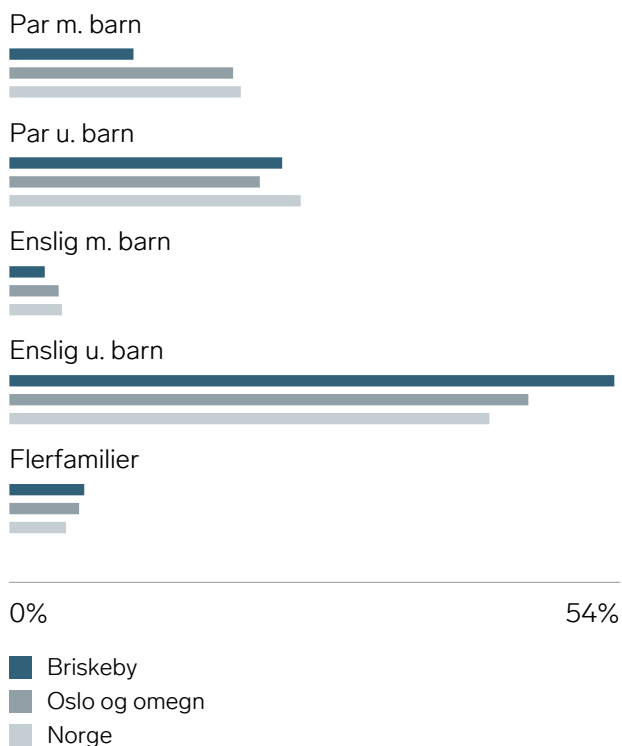
Varer/Tjenester

-  VIA Vika Shopping & Restauranter 15 min 
-  Apotek 1 Frogner 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

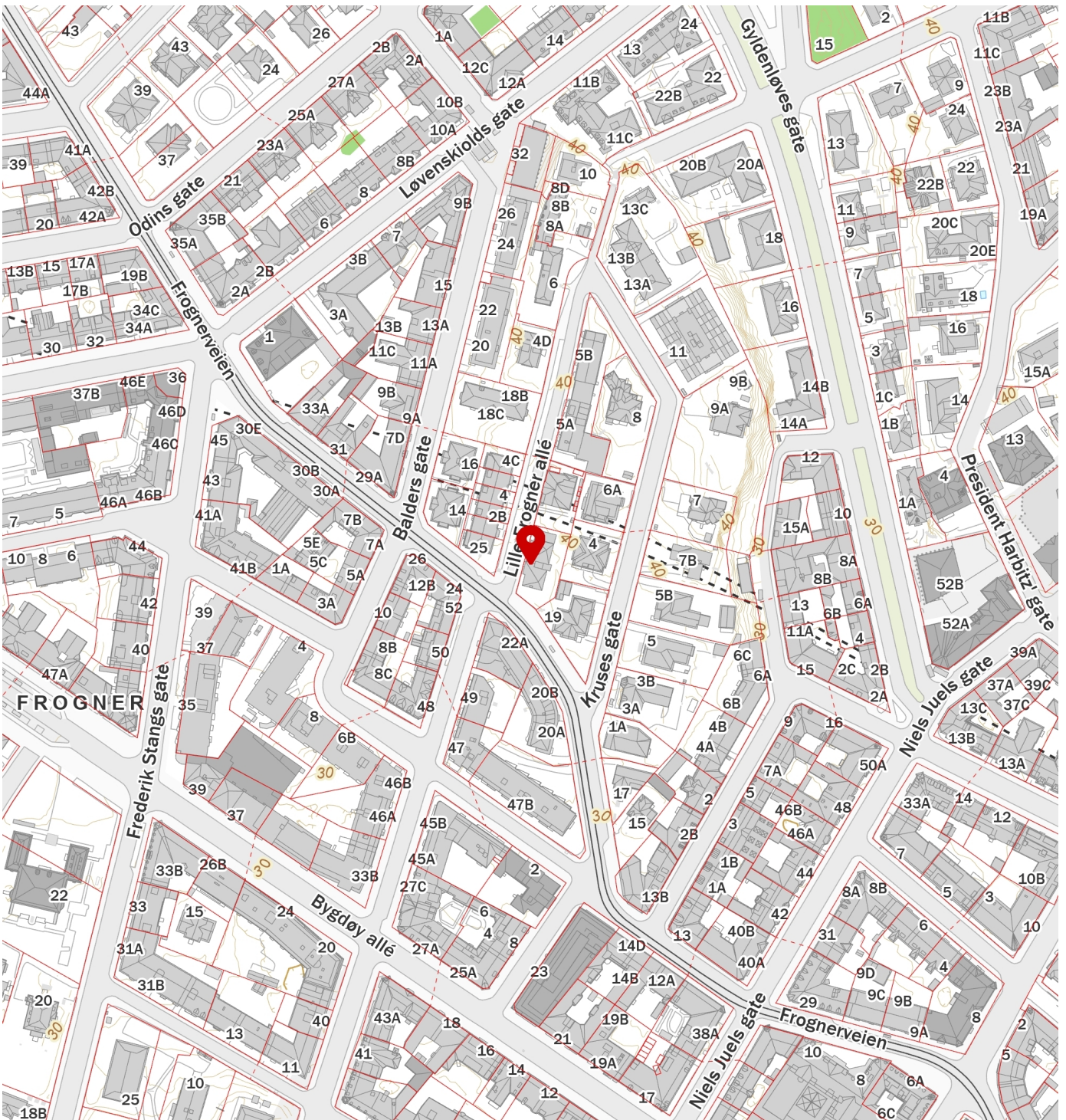


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLE FROGNER ALLÈ 1

Konstituerende vedtekter

§ 1. Navn og omfang

Sameiets navn skal være Sameiet Lille Frogner Allè 1. Sameiet består av 7 eierseksjoner, alle en del av gnr. 213 bnr.128 i Oslo Kommune

§ 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser overfor myndigheter og andre, samt å forvalte og administrere eiendommen og de fellesanlegg som hører under sameiet.

§ 3. Organisering av sameiet

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

§ 4. Sameiernes juridiske råderett

Den enkelte har full rettslig råderett over sin seksjon. Dette innebærer blant annet at seksjonen fritt kan selges, pantsettes eller leies bort.

§ 5. Sameiernes faktiske råderett

§ 5 a. Råderetten over egen eierseksjon

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den er regulert i henhold til seksjonsbegjæringen. Seksjonen kan ikke benyttes til virksomheten som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

§ 5 b. Råderetten over tilleggsareal

Alle seksjonseiere har eksklusiv råderett over de biloppstillingsplassene som tilhører seksjonen. Seksjonseiere som har bod, har eksklusiv råderett over denne.

§ 5 c. Råderetten over fellesarealer ute og i kjelleren

Fellesanleggene kan brukes av samtlige sameiere, men må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Heller ikke må bruken medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

§ 6. Vedlikehold

Seksjonseieren plikter for egen regning å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlike. Døren til seksjonen og seksjonens vinduer omfattes av den enkeltes vedlikeholdsplikt.

Hver seksjonseier har ansvaret for vann og avløpsledninger fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger fra og med seksjonenes sikringsboks.

Ved brudd på vedlikeholdsplikten kan styret etter tre måneder varsel la dette utføres for den enkelte seksjonseier regning.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til trappeoppganger er sameiets ansvar.

Styret har adgang til å foreta inspeksjon og ettersyn av installasjoner og vedlikehold innen den enkeltes bruksenhet.

Styret har ikke noe ansvar for og/eller plikt til å etterse at seksjonseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

§ 7. Erstatningsansvar

Skader på bygningskonstruksjonen, tekniske anlegg, og /eller 3.persons seksjon som skyldes seksjonseierens handlemåte, medfører at denne er ansvarlig for utbedring av skadene.

§ 8. Salg

Ved salg av eierseksjonen skal kjøperens navn og adresse snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger. Andre sameier har ikke forkjøpsrett.

§ 9. Fellesutgifter

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, for eksempel offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, utgifter til fellesanlegg og lignede skal utlignes på sameierne etter sameierbrøken.

Egenandel ved forsikringstilfeller i den enkelte seksjon, som dekkes av sameiets felles forsikring, behandles som fellesutgift i henhold til første ledd med mindre forsikringstilfellet skyldes uaktsomhet eller andre klanderverdige forhold hos sameier eller husstandens beboere. I slike tilfeller er sameieren selv ansvarlig for å betale egenandelen.

På basis av driftsbudsjett som sameierstyret utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som sameierne plikter å betale forskuddsvis. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret dersom det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av sameiets fellesutgifter.

Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc. anses som vesentlig mislighold etter vedtektene § 12 a.

§ 10. Sikkerhet

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter pantekravet skulle vært betalt, innkommer en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 11. Mislighold og fravikelse

§ 11 a. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonsloven § 27, jfr. vedtektene pkt. 12 b. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonene solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

§ 11 b. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdingsloven kapitel. 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter Eierseksjonsloven § 26, jfr. vedtektenes pkt. 12 a. Begjæringen settes fram for namsretten. Det kan også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 12. Ordinære sameiermøter

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap.
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag og innværende år.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg av styre og revisor.
6. Fastsette styrehonorar.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om ikke annet er bestemt i disse vedtektene.

Følgende vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 30 % av sameiets årlige fellesutgifter eksklusiv individuell strømvaregning.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Bestemmelse om at sameierne som generell regel må gi panterrett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
4. Vedtak om at kjøper av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Et slikt vedtak gjort kan godkjenningen i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til dette.
5. Fastsetting av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt endring av vedtektenes pkt. 5a, 5b, og 5c krever enstemmighet blant alle sameierne.

For at forslag som krever enstemmighet skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

Styremedlemmene har plikt til å være til stede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13. Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 – høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 14. Styret

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøte med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styrets leder og de øvrige medlemmene er to år.

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med eierseksjonsloven, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Vedtak treffes ved alminnelig flertall.

Styret forplikter sameiet ved underskriften til hele styret.

§ 15. Forholdet til lov om eierseksjoner

Så langt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

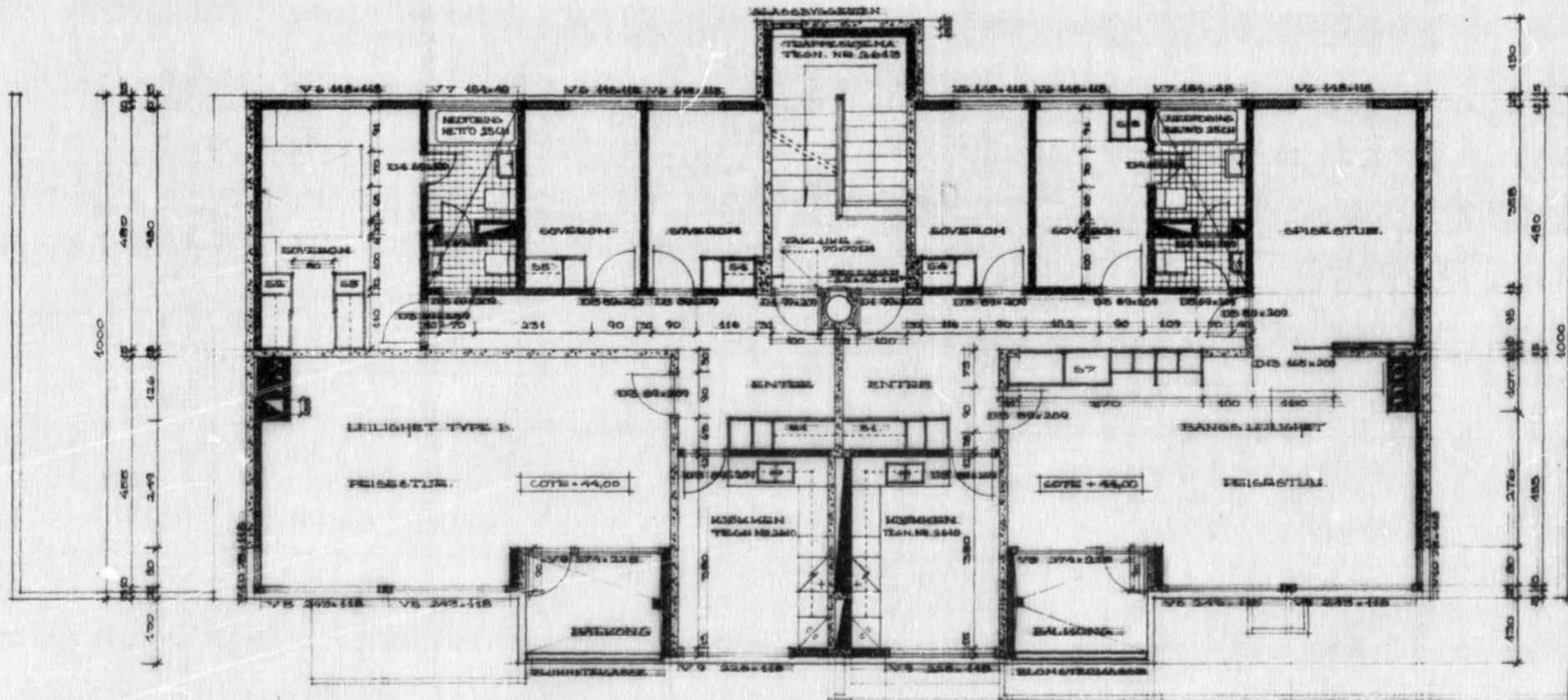
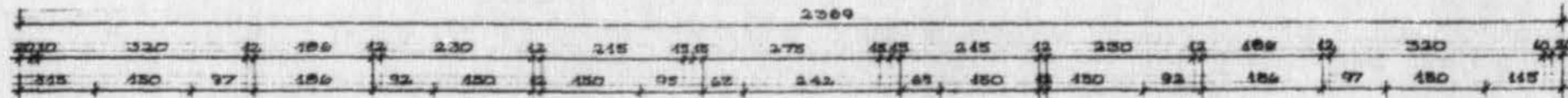
Anmerkninger:



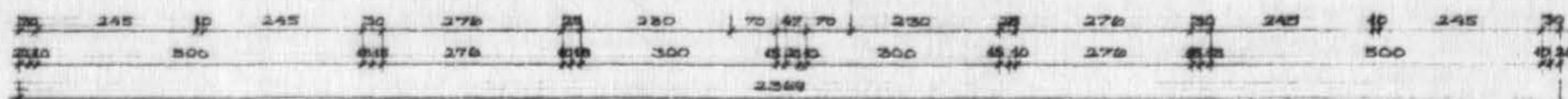
Rev.	Dato	Endring	Av
21170 Lille Frogner Alle 1, 4.etg		TEGNET AV: 12.10.21	TES
Plan leilighet - ny situasjon		TEGN STATUS: Søknad	
		MÅL: 1:50	
		TEGN. NR: 21170-04	
Pro Plan Projekt Planung AS.		Rådgivende ingeniører Universitetsgata 12, N-0164 Oslo	

D ← C ← B ← A →

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



40



D ← C ← B ← A →

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 JUN 1966

BYGNET FOR UTLEIE
5 MAI 1966

ANMÆLSELSE MÅL 11100
MÅL 15-5-65
MÅL 3-11-66
MÅL 4-8-66

ETOGNERVEIEN 24
BJARNE TJØNN ARK. MNAL. 2614

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2025/21596-14

Saksbehandler
Åsmund Iva Fallet

Dato
19.02.2026

Adresse: Lille Frogner allé 1
Eiendom: 213/128
Ansvarlig søker: EINAR JARMUND & CO AS
Tiltakshaver:

Referat fra forhåndskonferanse – Lille Frogner allé 1

Dato for forhåndskonferanse

22.01.2026

Møtedeltakere

Ansvarlig søker: Einar Jarmund
Andre: Hogne Myrvold
Fra Plan- og bygningsetaten: Åsmund Iva Fallet
Fra Byantikvaren: Mathilde Stabekk og Selma Mcdougall

Tiltakshavers/søkers beskrivelse av tiltaket

Tiltaket omfatter et påbygg i to etasjer på eksisterende bygning i Lille Frogner allé 1.

Påbygget har vært under planlegging siden 2019, basert på daværende loftsveileder, som ga mulighet for inntil 2 boenheter på loft/tak uten at det utløses krav om heis og derved sprinkling. Revidert loftsveileder har endrete formuleringer for dette punktet, og det ønskes en avklaring for hvilke konsekvenser dette kan ha for tiltaket.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformålene bebyggelse og anlegg nåværende og bebyggelse og anlegg – fremtidig (utviklingsområde strøkgate U4) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.



Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er for denne eiendommen i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_1 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen).

Temaer som ble tatt opp i møtet

Bevaringsverdig område

I reguleringsplan S-3177, vedtatt 30.5.1990, er både Kruses gate og Lille Frogner allé regulert til spesialområde bevaring. Det samme gjelder en stor andel av bygningene langs disse to gatene, som omkranser Lille Frogner allé 1. Naboeiendommen, Frognerveien 19, er fredet etter kulturminneloven, det er også eiendommene i Kruses gate 5 og 5B. Området har svært høy kulturhistorisk verdi, både nasjonalt og regionalt, og eventuelle tiltak innenfor bevaringsområdet må derfor tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, volumoppbygging og områdets helhetlige karakter.

Dersom foreslåtte påbygg blir omsøkt med tilsvarende høyde og fotavtrykk som vist i forhåndskonferansen, vil Byantikvaren vurdere å anmode Plan- og bygningsetaten om å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen, med hensikt å omregulere eiendommen til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø for å sikre helheten i området.

Høydevirkning og tilpasning til omgivelsene

Kommunen er i utgangspunktet skeptisk til oppføring av et påbygg i to etasjer på denne bygningen, da volumet vil gi uheldige høydevirkninger mot gate og mot nabobebyggelse. Høydevirkningen mot gate vil være spesielt uheldig sett fra Gabels gate og fra Frognerveien, da eiendommen er plassert på et høydedrag. Vi anser det også som uheldig at et påbygg av bygningen med to etasjer vil gi et betydelig avvik fra de dominerende gesimshøydene langs Kruses gate og Lille Frogner Allé.

Tiltakets utforming og visuelle kvaliteter

Den nye Loftsveilederen inkluderer et eget kapittel om påbygg og retningslinjer for utforming av gode påbygg. Her følger det blant annet at «påbygg skal være underordnet bygningens hovedvolum og form.»

Slik tiltaket er vist i innsendte tegninger, fremstår påbygget som lite tilpasset eksisterende bygning. Både volum og form bryter i for stor grad med den opprinnelige arkitekturen, og det fremstår som noe voldsomt at påbyggets høyde utgjør nærmere 1/3 av eksisterende bygnings høyde, gitt både tilbygget- og bygningens porsjoner.

Vi er positive til at påbygget trekkes inn fra fasadelivet, som demper høydevirkningen, og gjør at bygningens opprinnelige gesims beholdes i større grad. Likevel vurderes tiltaket å framstå som for dominerende i forhold til hovedvolumet og omkringliggende bygninger og gateløp.

Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse må dere redegjøre nærmere hvordan det tiltaket er tilpasset bebyggelsesstrukturen i området, og hvordan det er plassert på tomten og i

terrenget. I tillegg må dere redegjøre for tiltakets visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ny loftsveileder og kravet til heis

I forrige versjon av loftsveilederen vurderte etaten at heiskravet ikke var relevant ved etablering av to eller færre nye boenheter på loft. I forbindelse med revisjon av loftsveilederen har etaten kommet frem til at krav om heis må anses som relevant også ved etablering av én eller to nye boenheter.

Det bemerkes at det allikevel ikke har vært formålet med den nye loftsveilederen å legge opp til at det ved etablering av én eller to nye boenheter må etableres heis i et hvert tilfelle. Det vil være mange tilfeller hvor det ikke er mulig eller hensiktsmessig å etablere heis, og i disse tilfellene kan det søkes om helt eller delvis unntak fra kravet, jf. pbl. 31-4. Det presiseres at en slik søknad må vurderes konkret i den enkelte sak.

Høyde i kommuneplanen

Eiendommen ligger delvis innenfor utviklingsområde (strøksgate) og delvis innenfor areal regulert til eksisterende bebyggelse og anlegg. I utviklingsområder kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdetets dominerende høyde, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims, kommuneplanens § 11.1 andre ledd. I områder som er regulert til eksisterende bebyggelse og anlegg skal høydene forholde seg til områdetets dominerende høyder.

I dette tilfellet, hvor halve bygningen ligger i et utviklingsområde og halve bygningen ligger utenfor utviklingsområde, må høydene forholde seg til dominerende høyder. Det er et klart skille mellom type bebyggelse langs de to sidene av Frognerveien, der bygningen er plassert. Sør for veien ligger sammenhengende murgårdsbebyggelse, mens nord for veien er det mer frittliggende bebyggelse. Ved søknad om rammetillatelse må det dokumenteres at et eventuelt påbygg er i tråd med høydebestemmelsen i kommuneplanen. Dere kan ikke påregne å få innvilget en dispensasjon fra høydebestemmelsen i kommuneplanen.

Naturfarer

Tiltaket ligger i et område som ikke er tilstrekkelig kartlagt og forutsetningene for naturfarer er til stede. Naturfarer er ikke avklart i den gjeldende reguleringsplanen, og dere må innhente dokumentasjon fra en fagkyndig. Se våre nettsider for mer informasjon.

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/naturfarer-i-bygge-og-eiendomssaker/>

Overvannshåndtering

På bakgrunn av lovendringen 01.07.2017 må prosjektering av overvannshåndtering være gjennomført før førstegangsvedtak, og det må derfor erklæres ansvar innen prosjektering av overvannshåndtering til søknad.

Opparbeidelse av vei

Byggesak for én eller flere nye boenheter innebærer at vi skal vurdere veiopparbeidelsesplikten i

medhold av pbl. § 18-1. Denne saken dreier seg om oppføring av et påbygg og medfører etablering av 2 nye boenheter. Dette vil vurderes ved innsendelse av søknad.

Krav til tilgjengelighet

Dere må redegjøre for hvordan kravene til tilgjengelighet er håndtert i tiltaket.

Andre myndigheter skal uttale seg om tiltaket

Ved endringer av det foreslåtte tiltaket bør Byantikvaren på nytt uttale seg til tiltaket.

Om en eventuell klagegang

Det ble i møtet forespurt hva som vi være gangen i en klage på et eventuelt avslag på søknad.

Bystyret tildelte i vedtak av 29.05.2024, sak 122, byutviklingsutvalget som fast utvalg, jf. kommuneloven §§ 5-3 tredje ledd og 5-7 annet ledd, kommunens myndighet i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 til å endre/omgjøre og avgi uttalelse til klageinstansen på klage over avslåtte dispensasjoner fra kommune- og reguleringsplaner. En klage på et eventuelt avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan eller kommuneplan skal forelegges av byrådet for utvalget. Dersom byutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningsetatens avslag, skal saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse. Avslag på byggesøknader som ikke innebærer avslag på dispensasjon fra reguleringsplan eller kommuneplan, vil ikke forelegges av byrådet for utvalget, og disse sakene oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Det er krav om uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Søknad, gebyr og saksbehandlingstid

Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) <§ 20-3/§ 20-4>.

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift.

Som hovedregel er behandlingsfristen vår 3 uker for tiltak som er i tråd med regelverket, og 12 uker for mer omfattende saker.

Generell informasjon om byggesaksbehandlingen

Tiltakshaveren har det overordnede ansvaret for byggesaken.

Ansvarlig søker er tiltakshaverens representant overfor kommunen. Den ansvarlige søkeren har ansvaret for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket er i samsvar med regelverket. Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende foretakene, og sørge for at alle oppgavene er ivaretatt av ansvarlige foretak. Ansvarlig søker har også ansvaret for å avslutte

byggesaken ved å sende inn søknad om ferdigattest. Når vi har gitt ferdigattesten, avslutter vi saken.

Ansvarlig prosjekterende har ansvaret for at tiltaket blir prosjektert i samsvar med regelverket. Ansvarlig prosjekterende skal dokumentere forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen. I tillegg har ansvarlig prosjekterende ansvaret for å prosjektere sikring av byggeplassen, jf. pbl. § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med prosjekteringen og regelverket. Ansvarlig utførende har i tillegg ansvaret for å gjennomføre de nødvendige sikringstiltakene i byggeperioden, jf. pbl. § 28-2.

Trenger dere mer informasjon?

På våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> finner dere blant annet veiledninger, skjemaer og ytterligere opplysninger om saksbehandlingstid, gebyr og rabatter.

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Dersom dere senere sender inn en søknad om tiltak må dere legge ved dette referatet.

Etter avtale med møtedeltagerne er referatet ferdig utarbeidet i etterkant av møtet.

Har dere eventuelle tilbakemeldinger til referatet ber vi dere om å sende de inn skriftlig senest én uke etter at dere mottar referatet.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Jørgen Ekseth Lundsauet
stedfortreder for enhetsleder

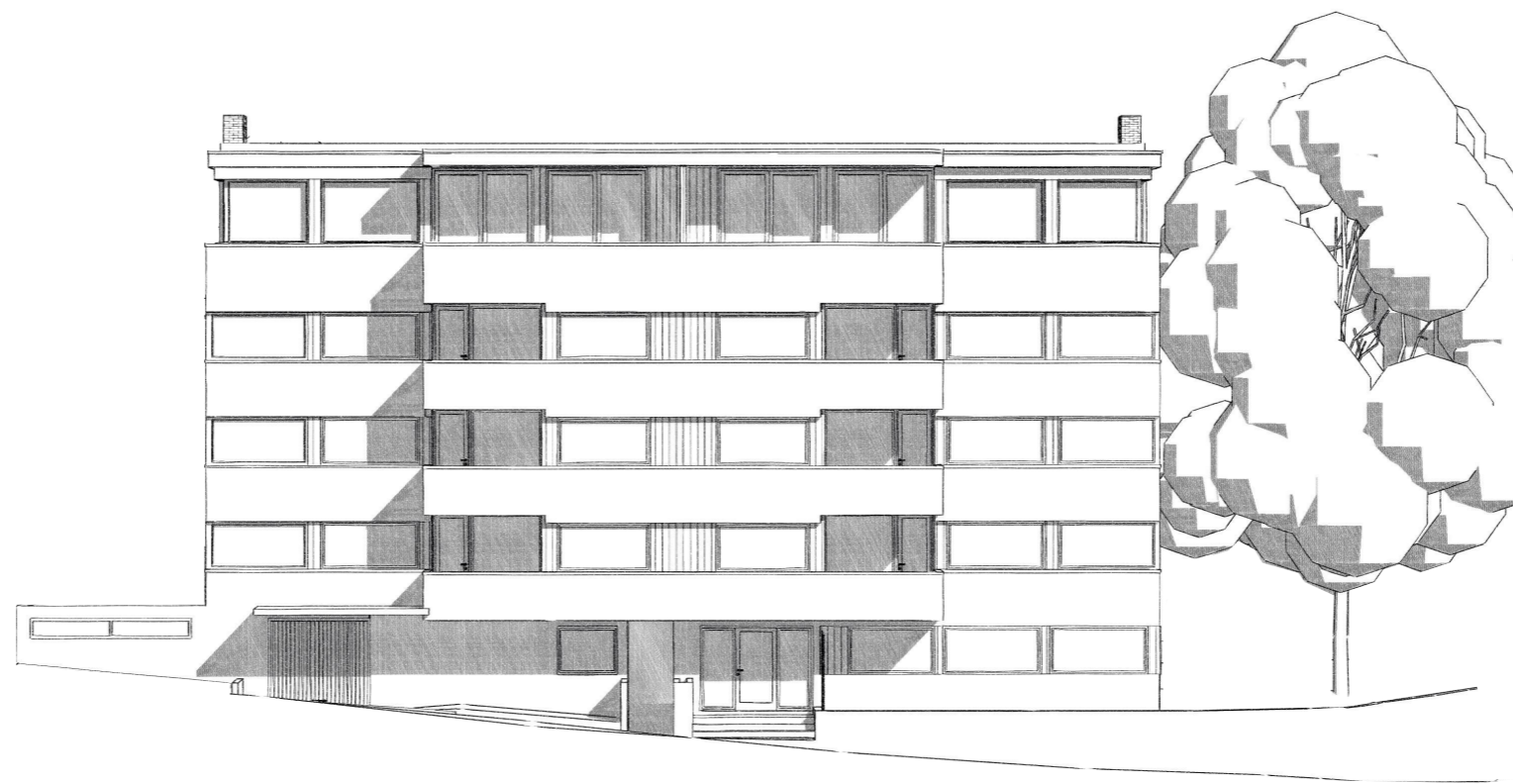
Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:

EINAR JARMUND & CO AS

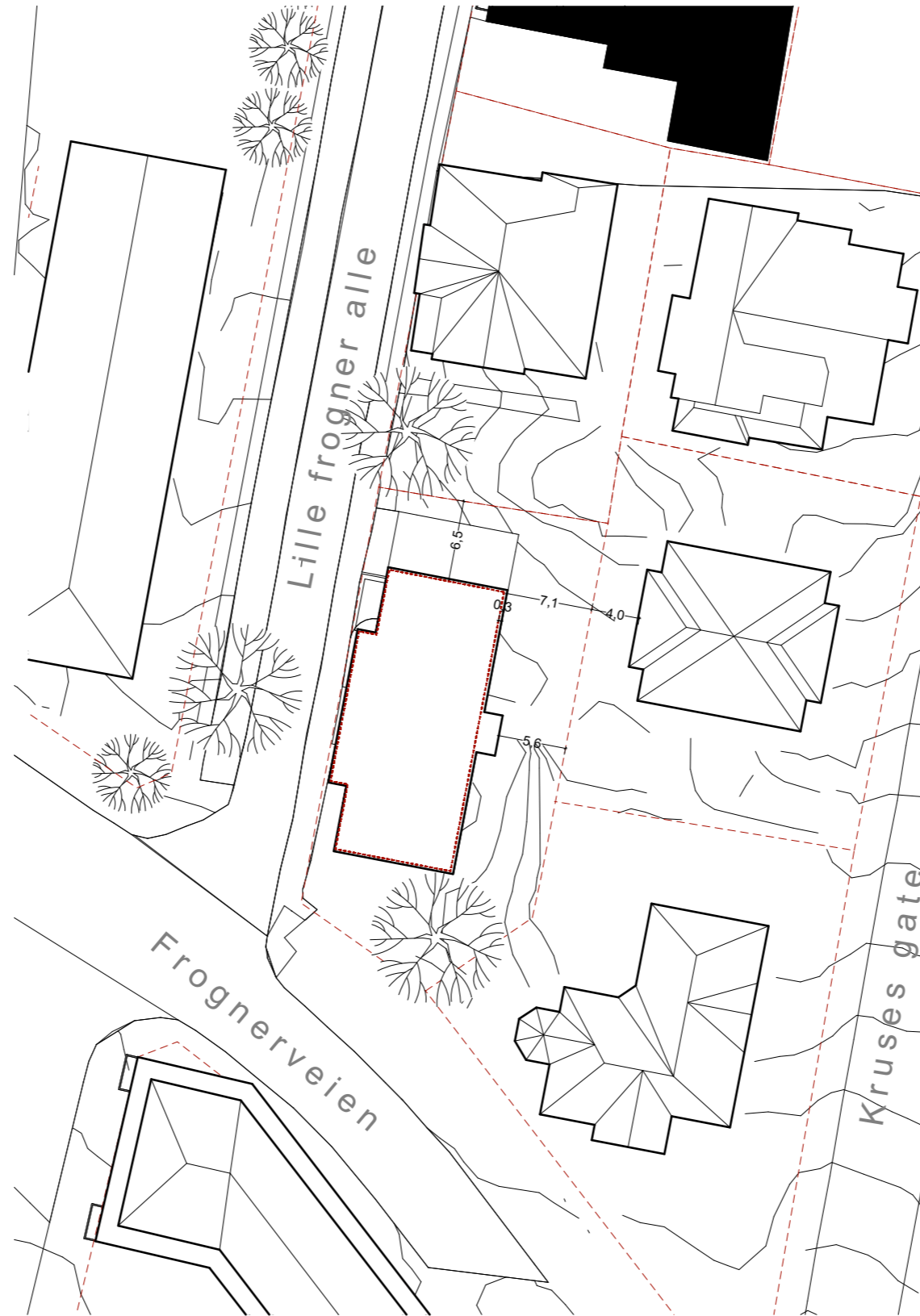
Kopi til:

OSLO KOMMUNE BYANTIKVAREN



Lille Frogner Alle 1

Revidert Mulighetsstudie
Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL
27. februar 2026



Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: D1

Tegning:
Situasjonsplan

Målestokk: 1:500 (A3)
Dato: 27.02.2026

Rev:

A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./ Dato / Beskrivelse

KSM / E.J
Sign./KS

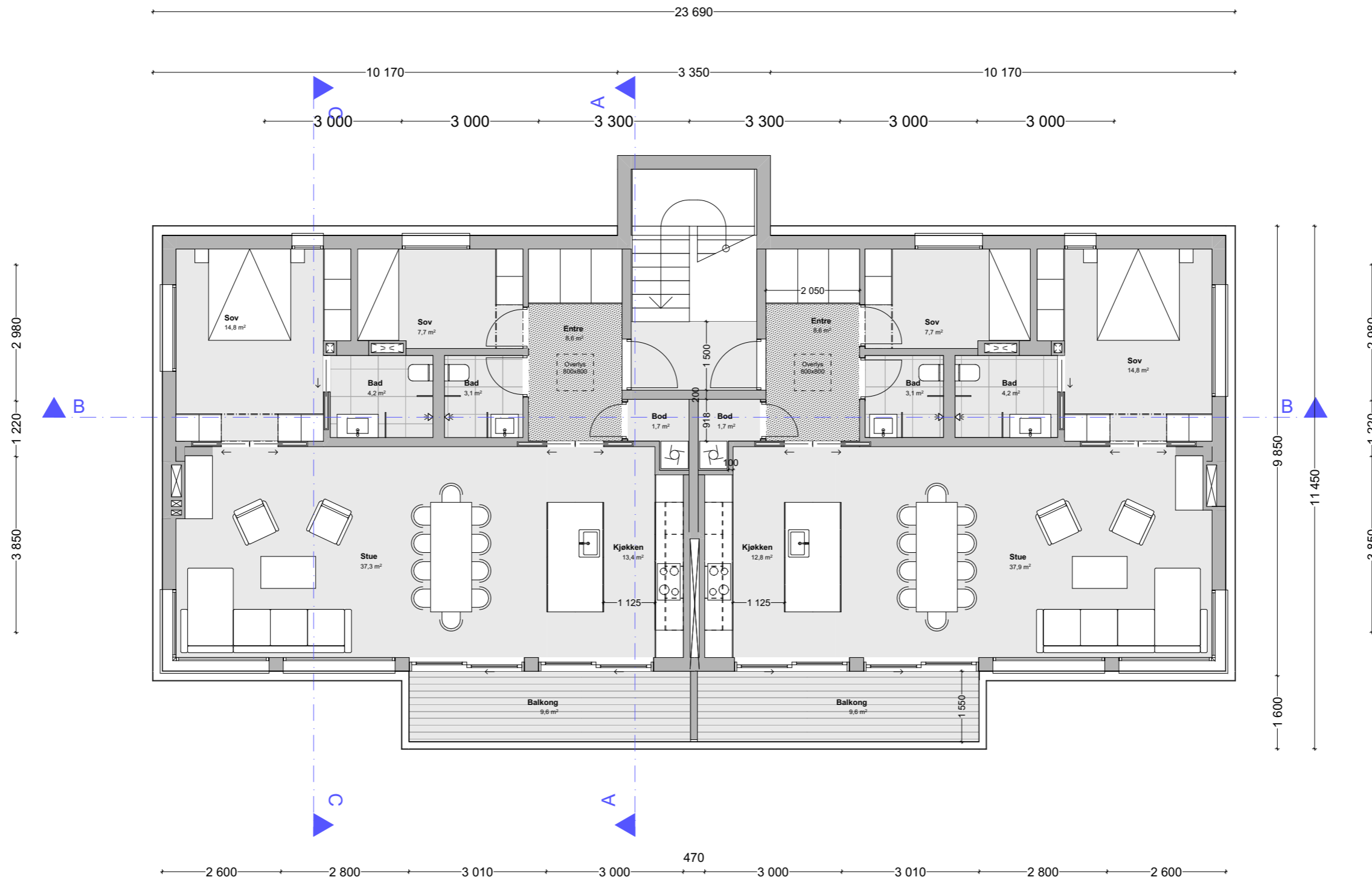
Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:



Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



BRA
Leilighet 1
95,0 m²

BRA 4. etasje: 207,4 m²

BRA
Leilighet 2
95,2 m²

Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E1

Tegning:
Ny 4. Etasje

Målestokk: 1:100 (A3)
Dato: 27.02.2026

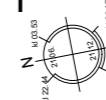
Rev:

A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./Dato /Beskrivelse

KSM / E.J
Sign./KS

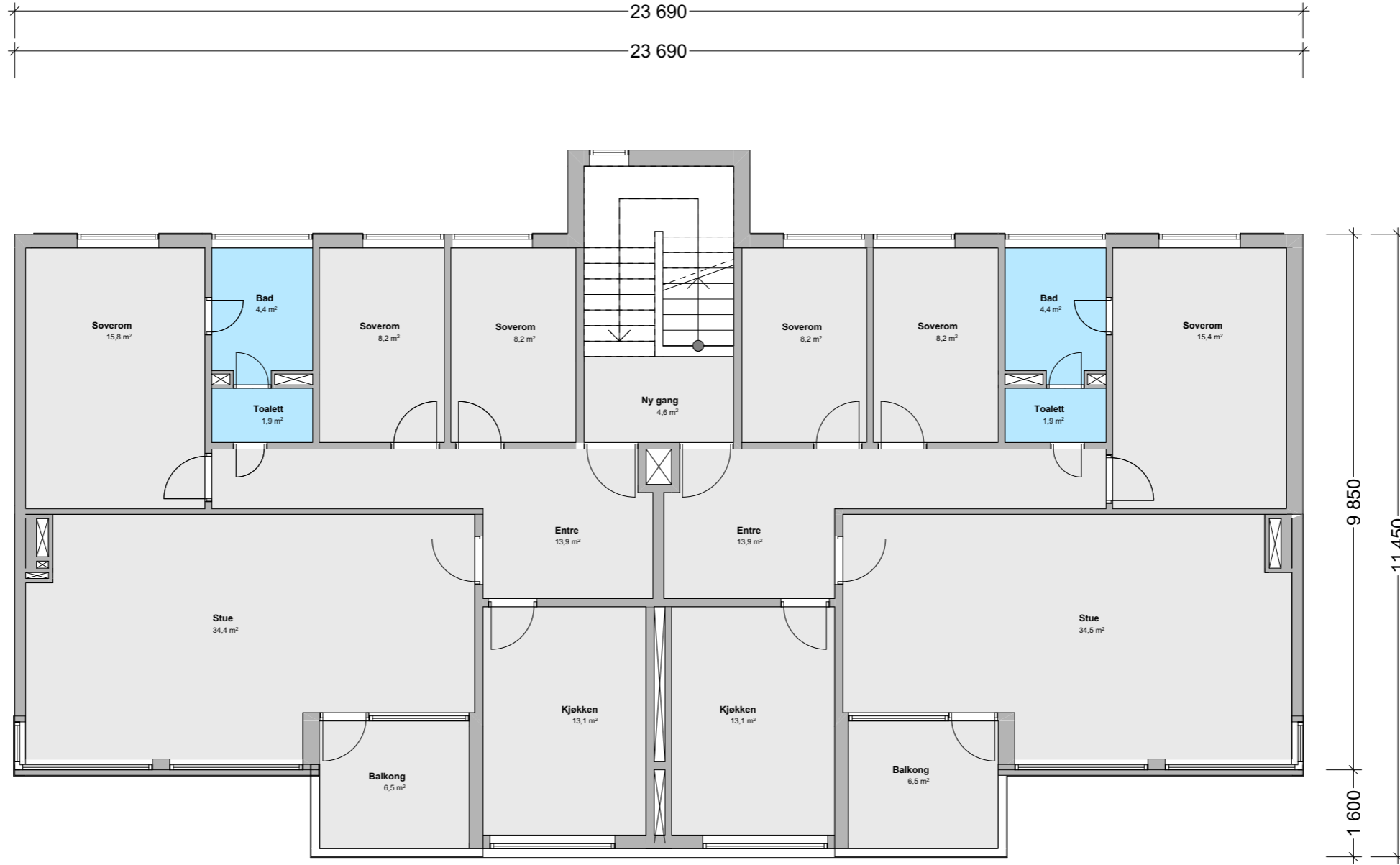
Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:



Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E2

Tegning:
Eksisterende typisk etasje

Målestokk: 1:100 (A3)
Dato: 27.02.2026

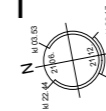
Rev:

-
-
-
A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./Dato /Beskrivelse

KSM / E.J
Sign./KS

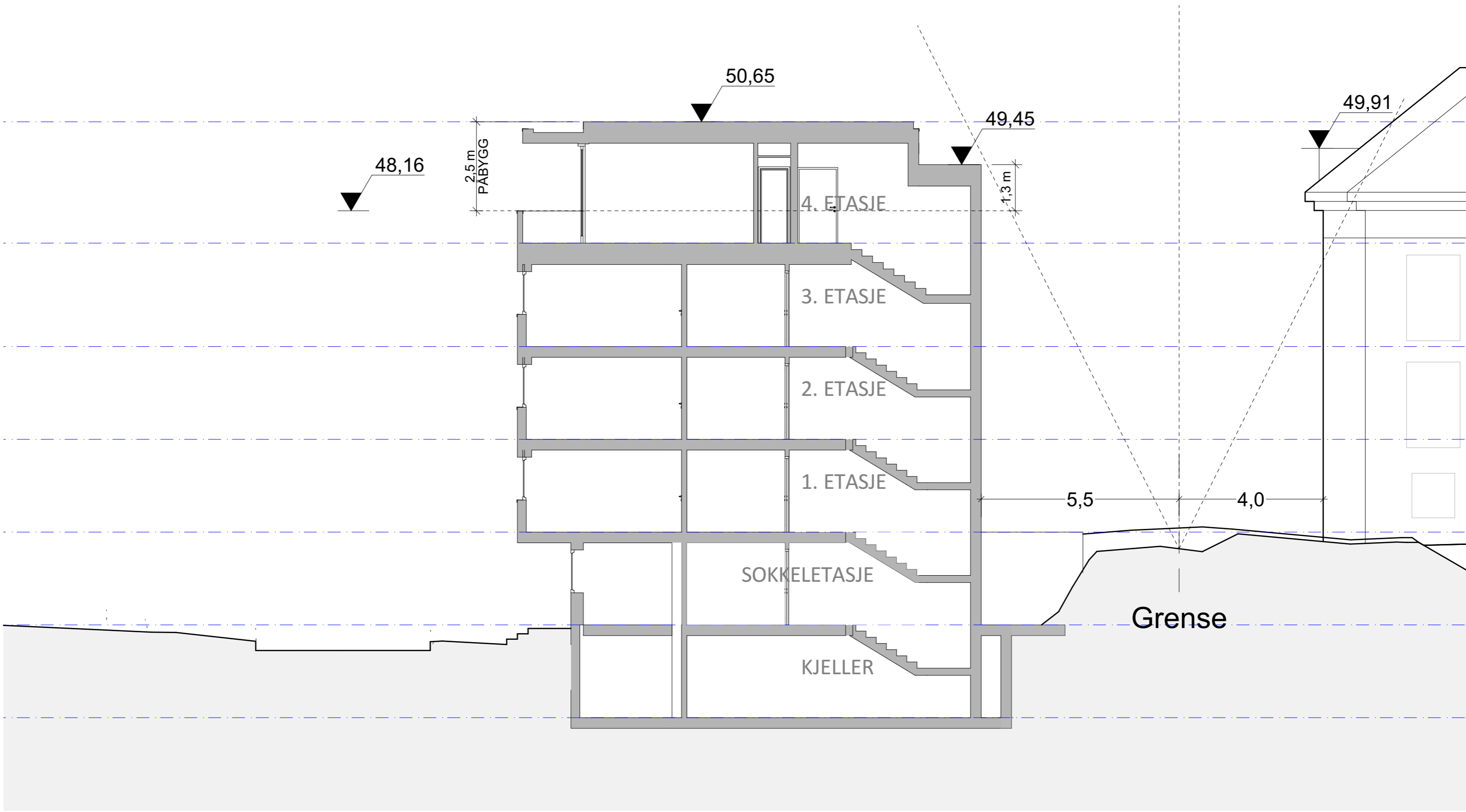
Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:



Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E3

Tegning:
Nytt snitt A

Målestokk: 1:100 (A3)
Dato: 27.02.2026

Rev:

-
-
-
A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./Dato /Beskrivelse

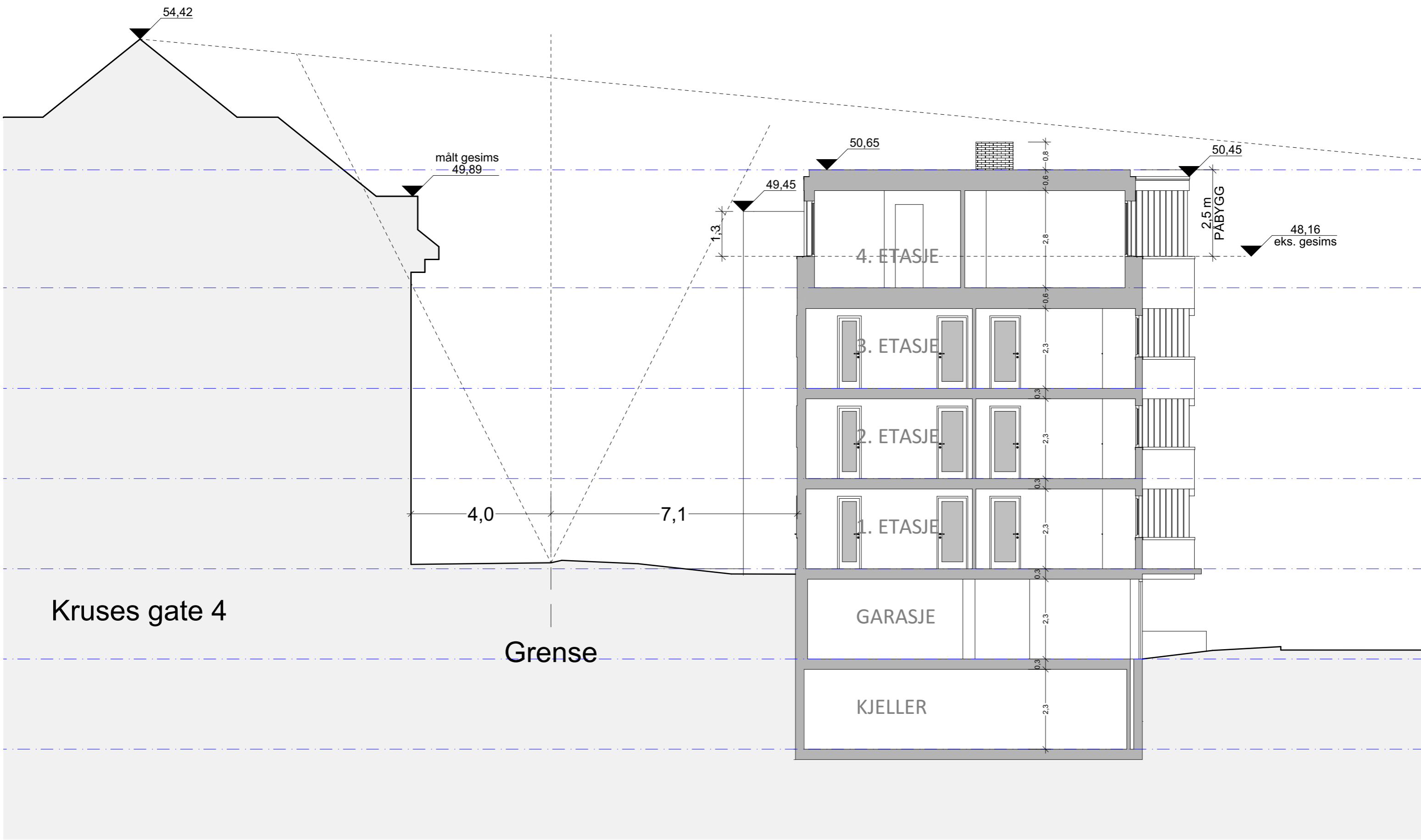
KSM / E.J
Sign./KS

Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E4

Tegning:
Nytt snitt C

Målestokk: 1:100 (A3)
Dato: 27.02.2026

Rev:

Rev./Dato /Beskrivelse
A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST

KSM / EJ
Sign./KS

Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



Tegnforklaring:

— Gjennomsnittlig ferdig planert terreng

Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E5

Tegning:
Fasade vest

Målestokk: 1:100 (A3)
Dato: 27.02.2026

Rev:

-
-
-
A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./Dato /Beskrivelse

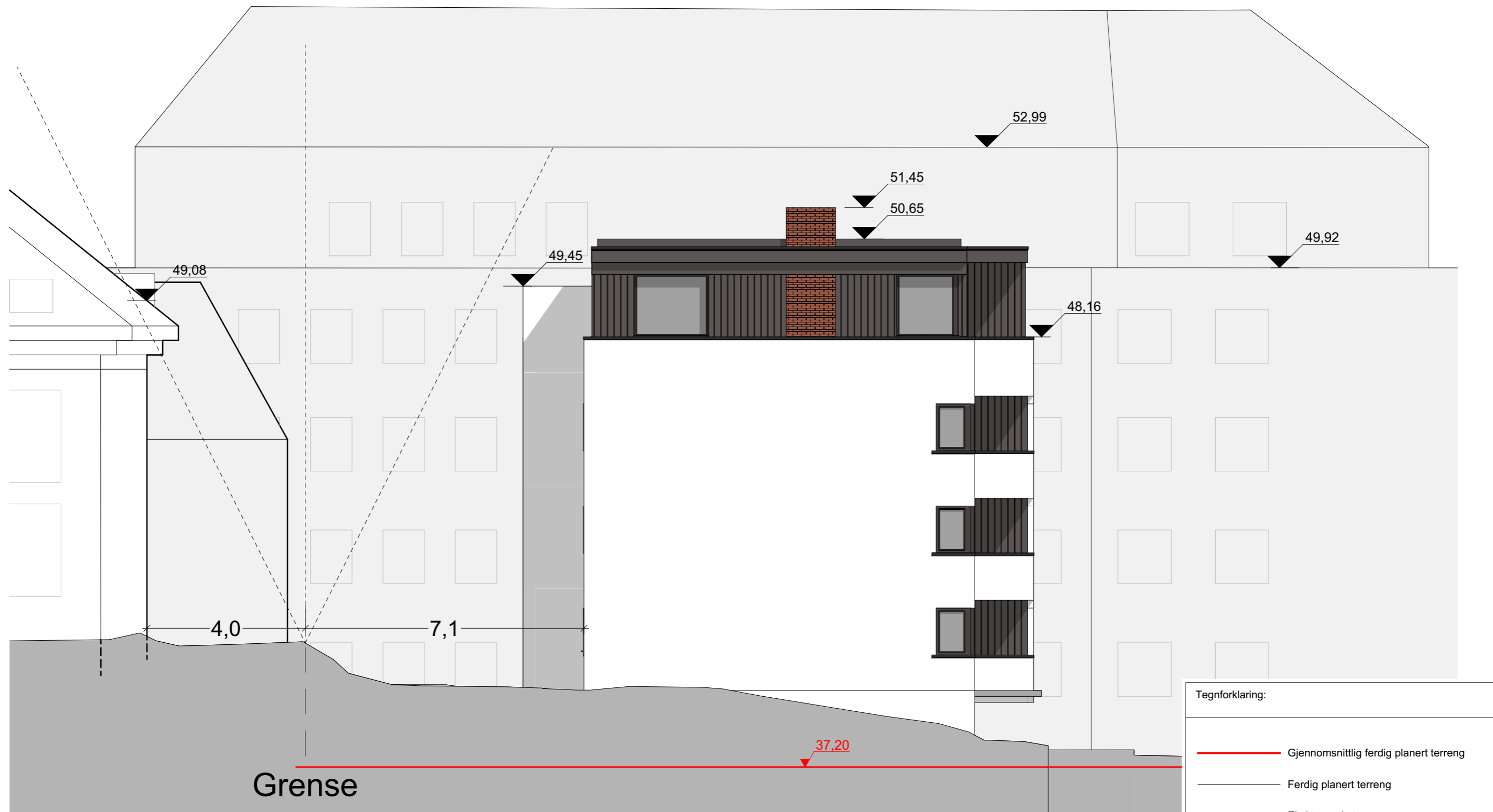
KSM / E.J
Sign./KS

Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E6

Tegning:
Fasade nord

Målestokk: 1:100 (A3)
Dato: 27.02.2026

Rev:

-
-
-
A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./Dato /Beskrivelse

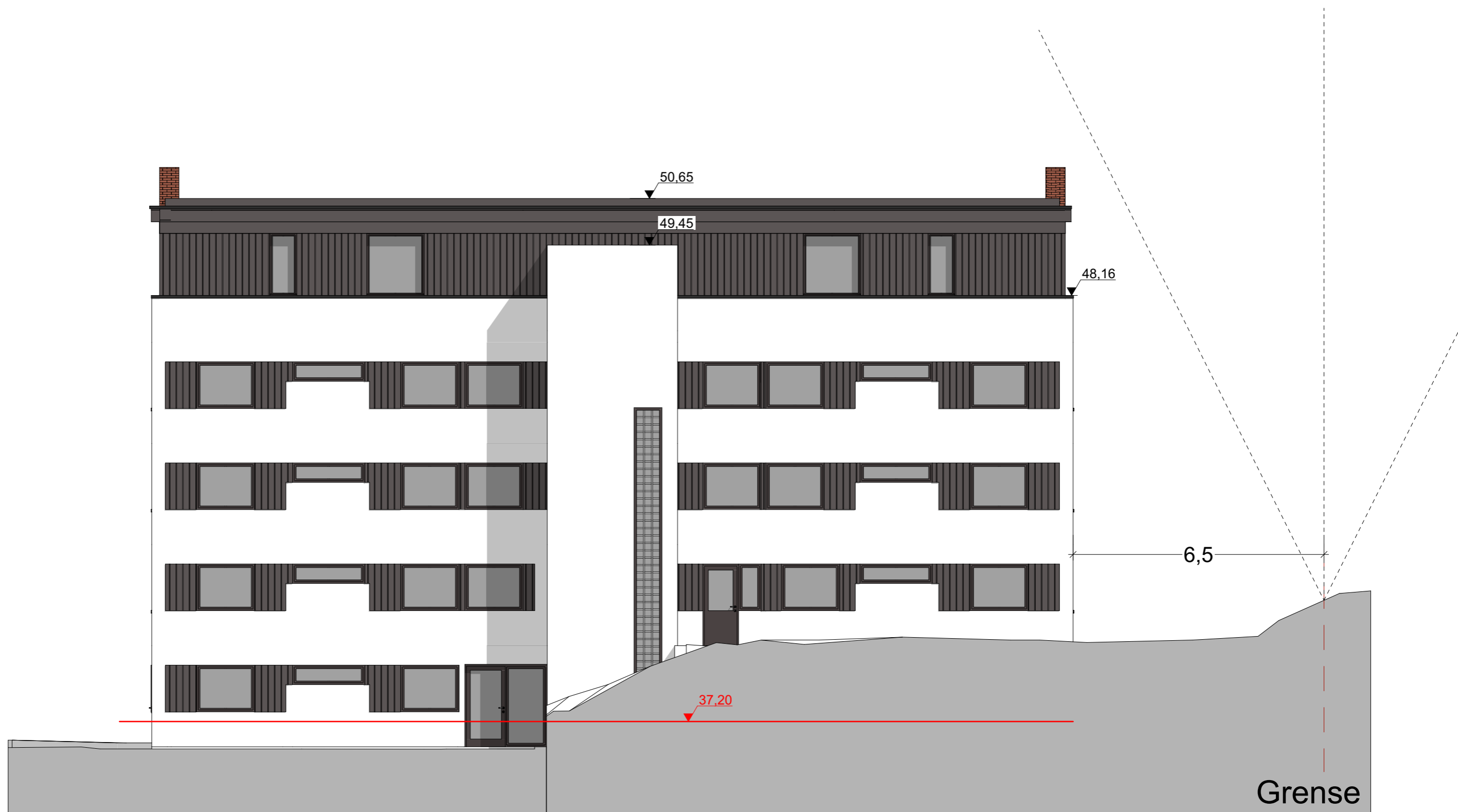
KSM / E.J
Sign./KS

Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



Tegnforklaring:

— Gjennomsnittlig ferdig planert terreng

Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E7

Tegning:
Fasade øst

Målestokk: 1:100 (A3)
Dato: 27.02.2026

Rev:

-
-
-
A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./ Dato / Beskrivelse

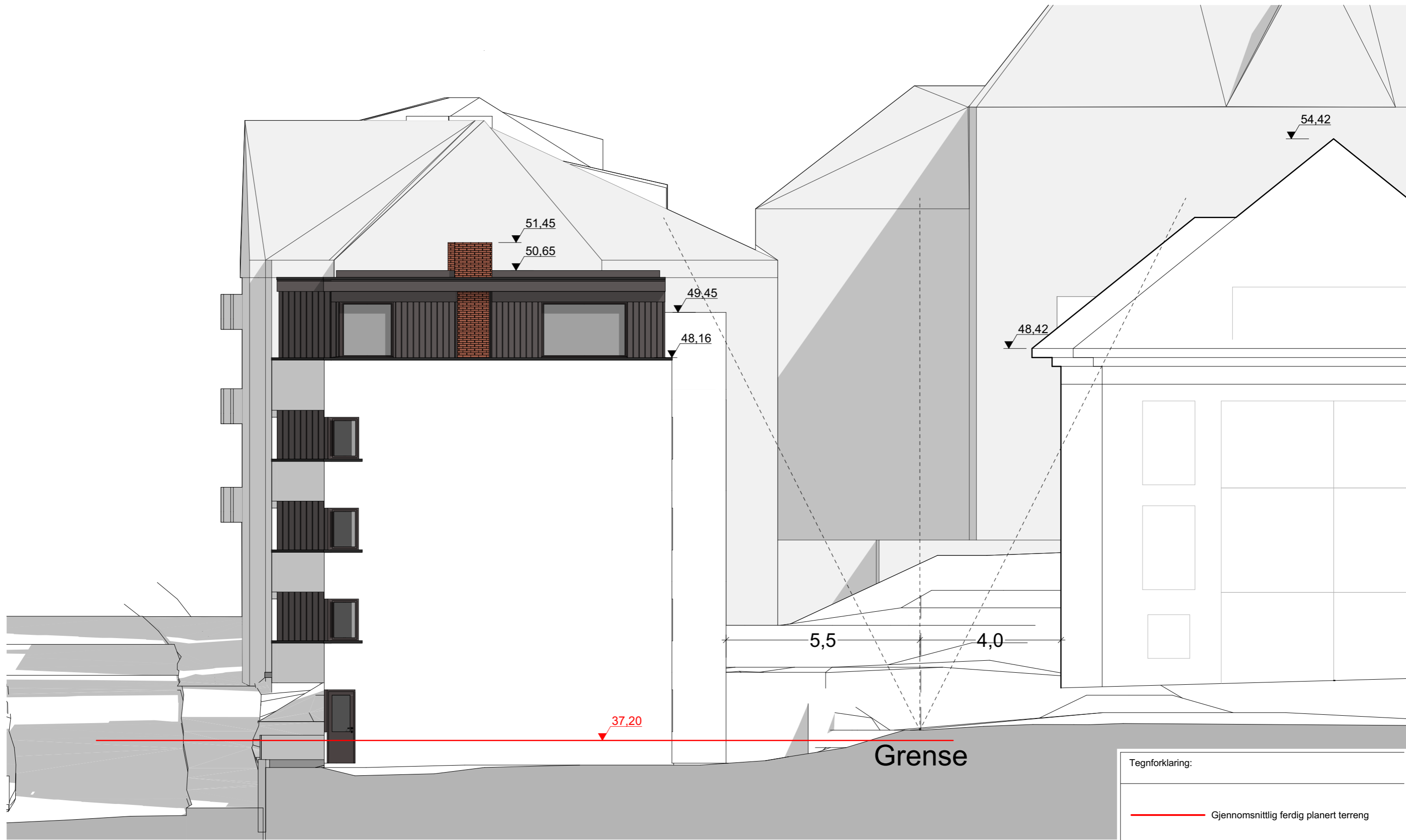
KSM / E.J
Sign./KS


Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



Tegnforklaring:
 Gjennomsnittlig ferdig planert terreng

Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E8

Tegning:
Fasade sør

Målestokk: 1:100 (A3)
Dato: 27.02.2026

Rev:

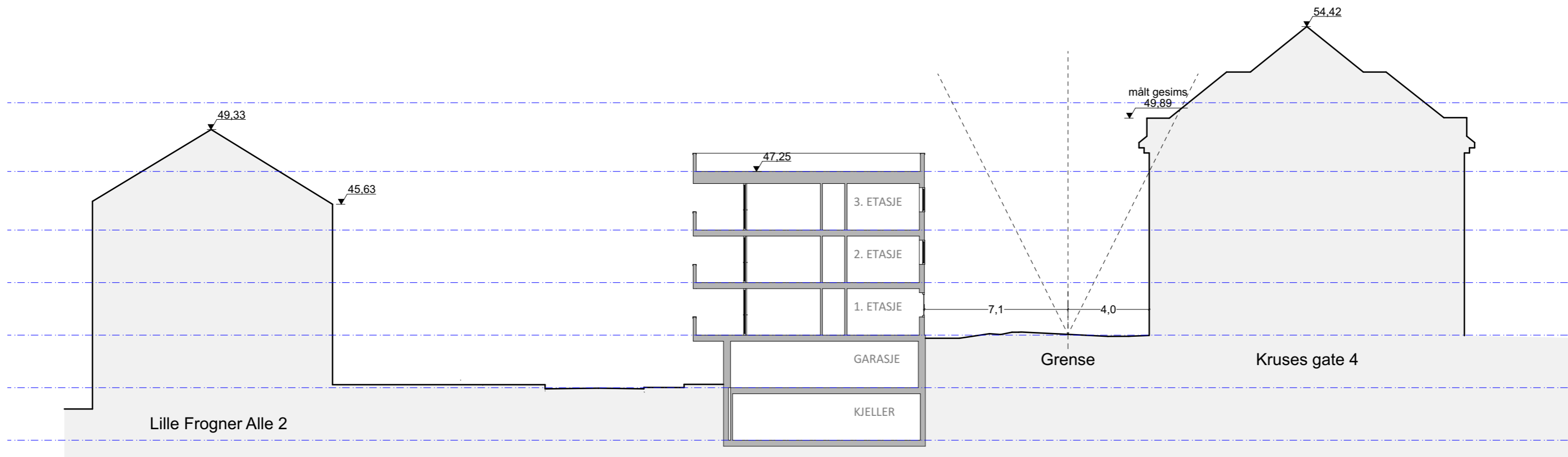
-	-	-
A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST	KSM / E.J	
Rev./ Dato / Beskrivelse	Sign./KS	

Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

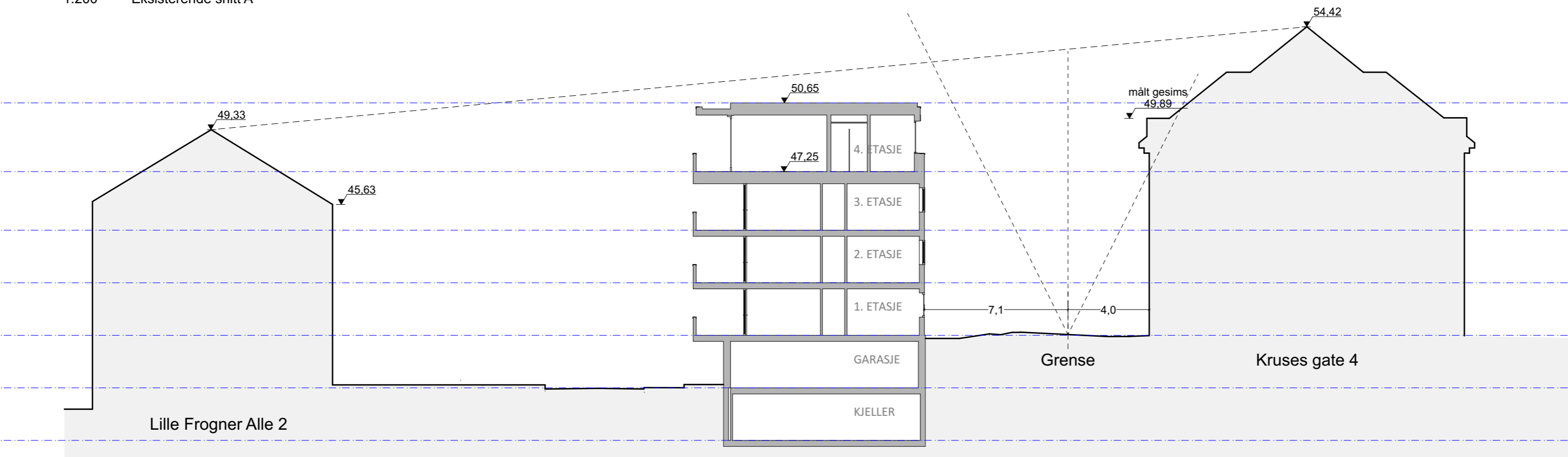
Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



1:200 Eksisterende snitt A



1:200 Nytt snitt A

Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E9

Tegning:
Eksisterende og nytt snitt A

Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 27.02.2026

Rev:

A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./ Dato / Beskrivelse

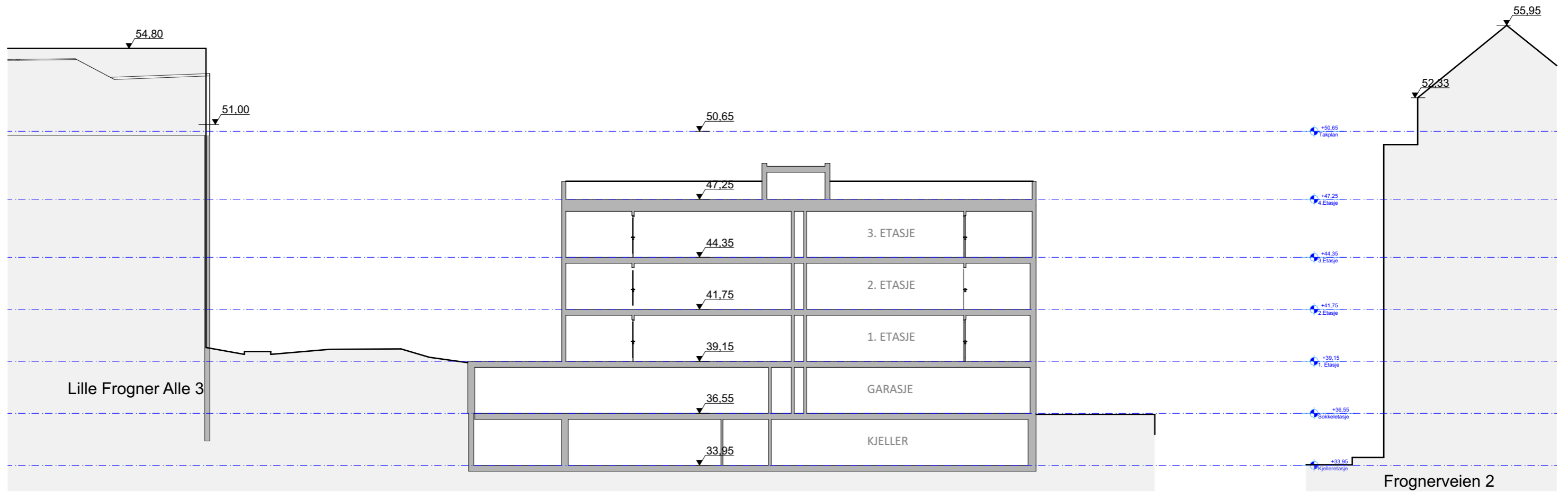
KSM / E.J
Sign./KS

Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

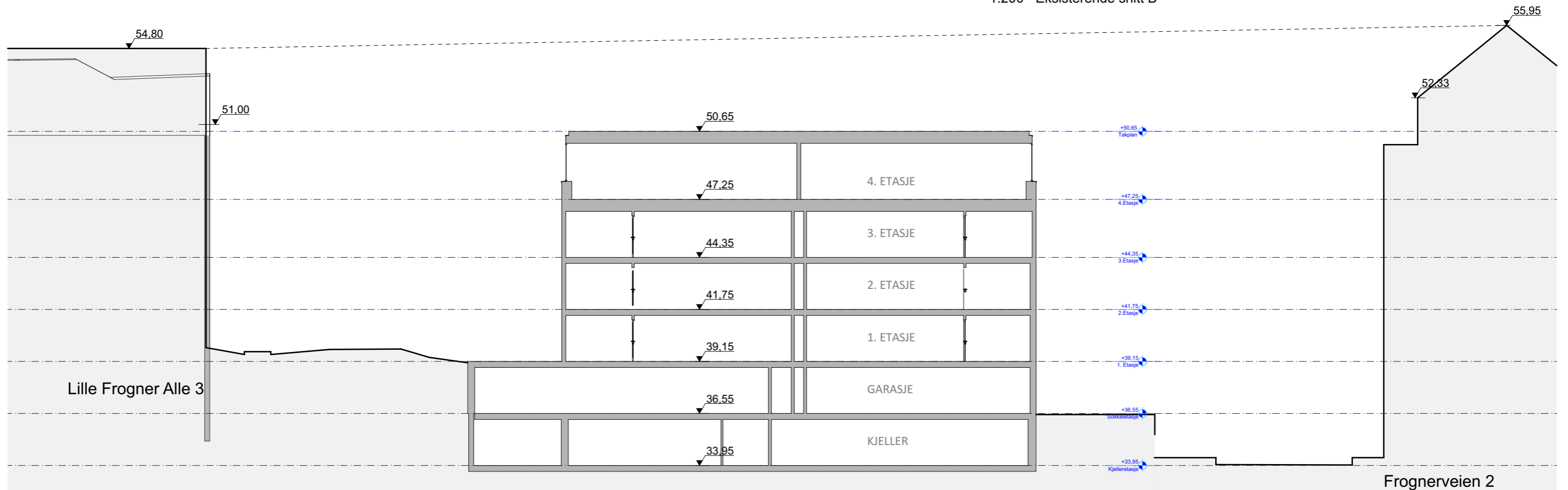
Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



1:200 Eksisterende snitt B



1:200 Nytt snitt B

Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E10

Tegning:
Eksisterende og nytt snitt B

Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 27.02.2026

Rev:

A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./Dato /Beskrivelse

KSM / EJ
Sign./KS

Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E11

Tegning:
Fasade vest 1:200

Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 27.02.2026

Rev:

-
-
-
A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./ Dato / Beskrivelse

KSM / E.J
Sign./KS

Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E12

Tegning:
Fasader - Lille Frogner Alle

Målestokk: 1:500 (A3)
Dato: 27.02.2026

Rev:

-
-
-
A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./ Dato / Beskrivelse

KSM / EJ
Sign./KS

Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: **E13**

Tegning:
Fasader - Frognerveien

Målestokk: **1:500, 1:1 (A3)**
Dato: **27.02.2026**

Rev:

-

A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST

Rev./ Dato / Beskrivelse

KSM / EJ

Sign./KS

Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

**Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL**

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E14

Tegning:
Perspektiv - Lille frogner alle

Målestokk: (A3)
Dato: **27.02.2026**

Rev:

-
-
-
A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./ Dato / Beskrivelse

KSM / E.J
Sign./KS

Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

**Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL**

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E15

Tegning:
Perspektiv - nordvest

Målestokk: (A3)
Dato: 27.02.2026

Rev:

-
-
-
A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./ Dato / Beskrivelse

KSM / EJ
Sign./KS

Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

**Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL**

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status:
Rammesøknad (utkast)

Tegn.nr: E16

Tegning:
Perspektiv - sørvest

Målestokk: (A3)
Dato: **27.02.2026**

Rev:

-
-
-
A / 27.02.2026 / RAMMESØKNAD UTKAST
Rev./ Dato / Beskrivelse

KSM / EJ
Sign./KS

Prosjekt:
LILLE FROGNER ALLE 1

Gnr/Bnr: 213/128
Tiltakshaver:

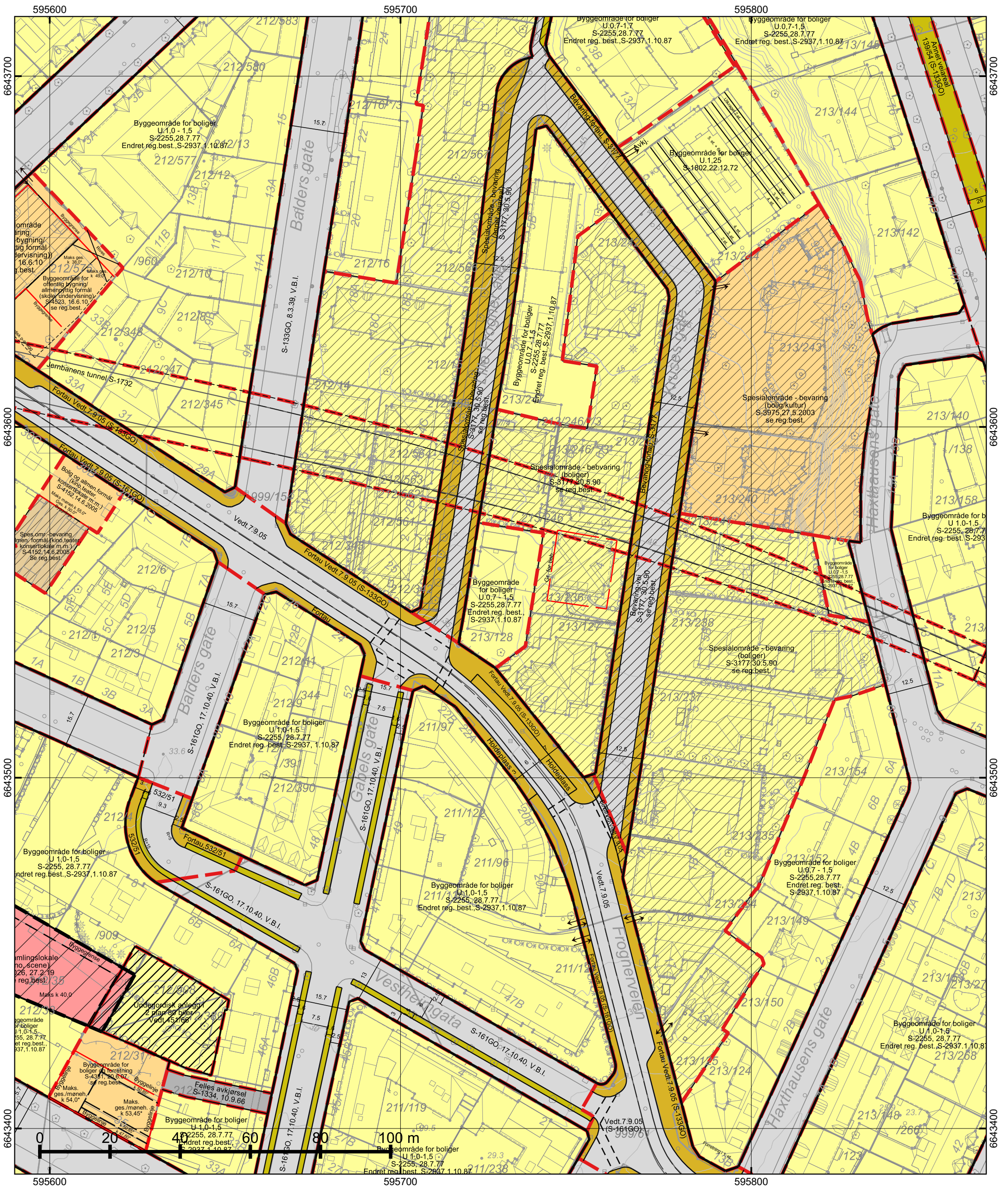
**Einar Jarmund & Co AS Arkitekter
MNAL**

SOMMERROGATEN 17 / 0255 OSLO
99279975 / post@ejco.no / www.ejco.no




Lille Frogner Alle 1

Revidert Mulighetsstudie
Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL
27. februar 2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 10.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 152984/ 86526575	Deres ref.:	
	Adresse: Lille Frogner allé 1	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 213/128			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	148 - Bolig/offentlig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	1165 - Forsamlingslokale
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	668 - Spesialområde bevaring annet
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål

———— RbBevaringGrense

/// // / RpAngittHensynSone

- · - · - RpAngittHensynGrense

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

— · — · — Plangrense (gammel lov)

— · — · — Plangrense (ny lov)

— · — · — Grense for bebyggelse

— · — · — Byggegrense

----- Beregnet senterlinje veg

———— Bygning som forutsettes revet

----- Underjordisk anlegg

- - - - - Byggegrense

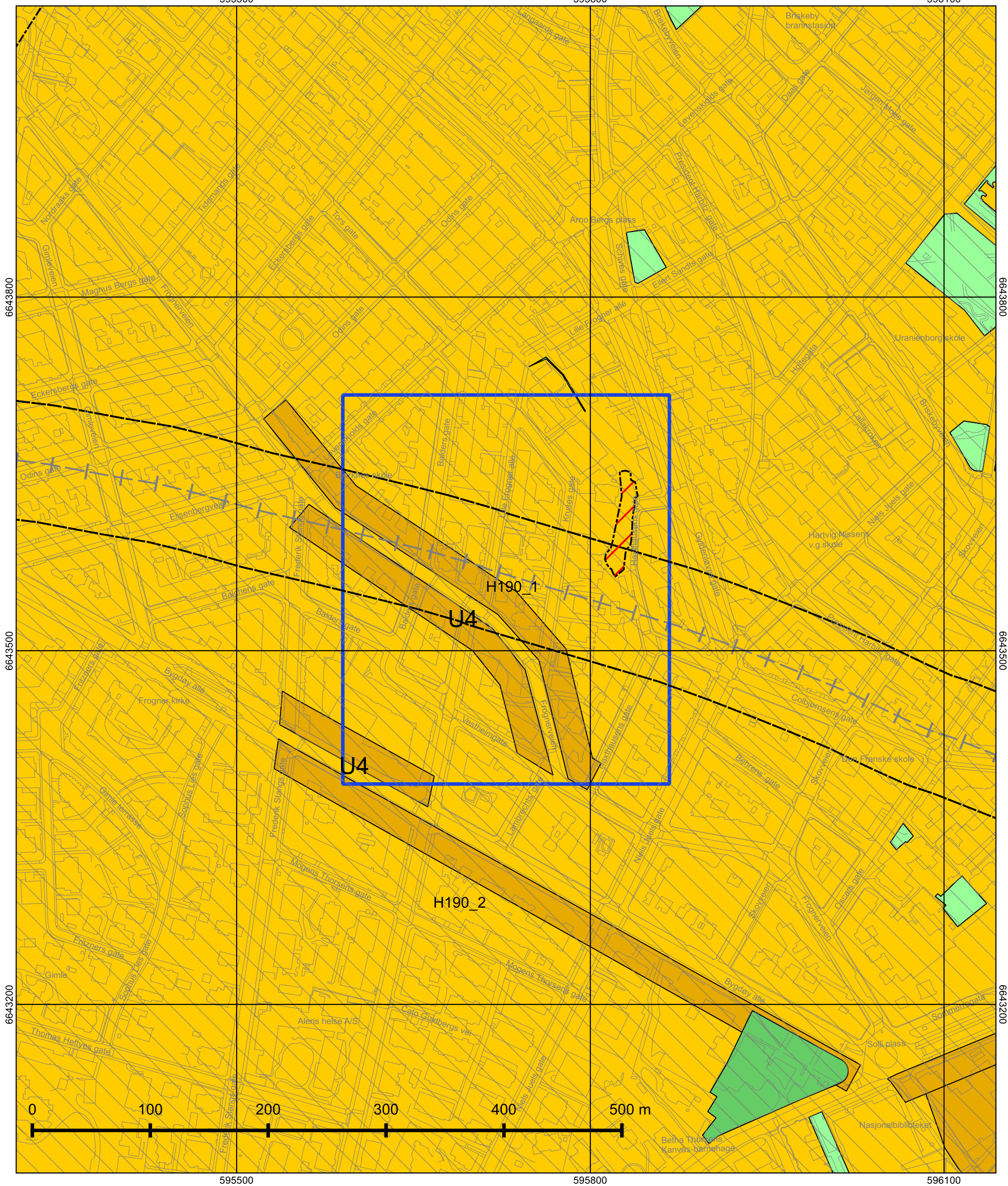
———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

595500

595800

596100



595500

595800

596100

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152984/86526575

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Martin Markhus
LILLE FROGNER ALLÉ 1

Dato: 10.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526575
8984460

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 128

Vi viser til bestilling av 20260210 for LILLE FROGNER ALLÉ 1.

GNR. 213 BNR. 128

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.08.1914.

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

696 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

