Tilstandsrapport

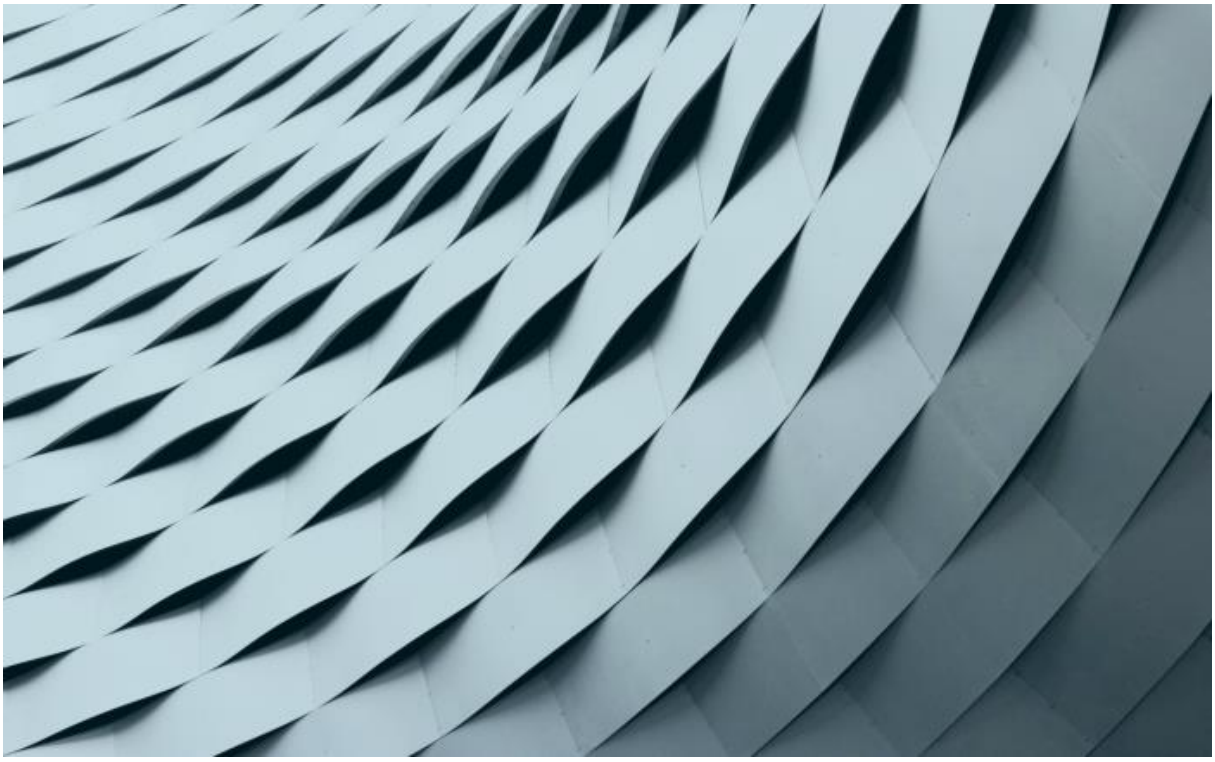
Loftsleilighet

Frognerveien 26, 0263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 11, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1653 **Referansenummer:** TO6820

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

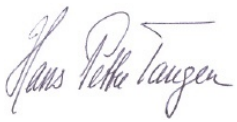
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligobjektet er en innholdsrik loftsleilighet fra 2025, beliggende på Frogner, i etablert boligstrøk med klassiske bygårder og frittstående murvillaer i kvartalsbebyggelse. Gården er beliggende på hjørne av Frognerveien og Balders gate med adkomst til oppgang fra Frognerveien. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer.
Loftet er beliggende i femte etasje, og leiligheten dekker hele loftet med unntak av hoved-trapp og baktrapp. En fløy vender mot Balders gate og én fløy vender mot Frognerveien.
Takterrasse på 17 kvm er etablert i fløy mot Balders gate, og vender mot gårdsrommet.
Søknad om rammetillatelse for bruksendring av loft til én boenhet er mottatt i plan og bygningsetaten den 12.01.2022. Søker er arkitektene Dahl og Myrhol AS. Rammetillatelse er gitt den 17.08.2022, og igangsettingstillatelse den 19.10.2022. Ferdigattest er gitt den 05.05.2025.
Søknad om installering av heis i gården er mottatt i planetaten den 26.04.2023. Tiltakshaver er sameiet Frognerveien 26. Søker er arkitekt Stine Kongelstad. Rammetillatelse er gitt 07.11.2023. Ferdigattest er datert den 11.11.2024.
Gården er en klassisk bygård fra tiden rundt år 1900 med grunnmur i naturstein og yttervegger i malt teglsteinmur. Etasjeskiller i tre-bjelkelag. Saltakskonstruksjon i tre.
I forbindelse med innredningsarbeider på loftet er taket tekket om med falsede sorte stålplater. Heldekkende beslag på skorsteiner. Takrenner i sort metall. Snøfangere er montert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Loftsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

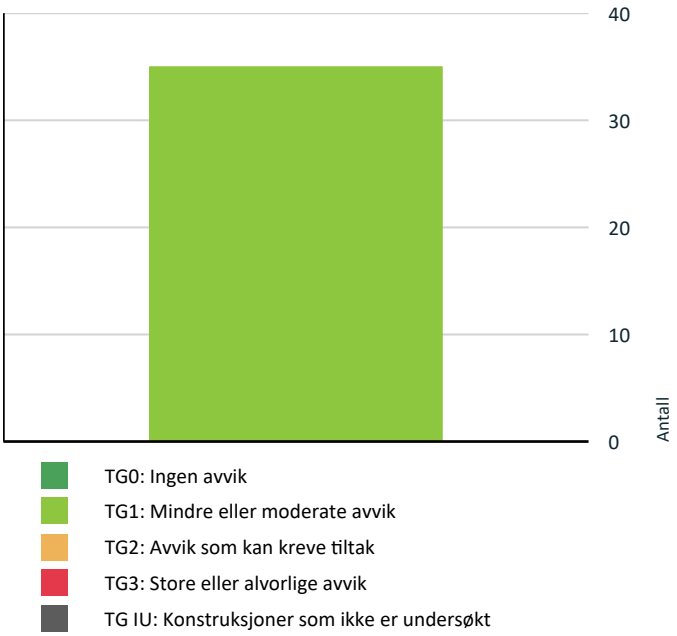
Reviderte tegninger, innsendt i forbindelse med søknad om ferdigattest er i samsvar med eksisterende planløsning.
Søknad om bruksendring av loftet til boligformål er mottatt i plan og bygningsetaten den 12.01.2022 og forskrifter av 2017 (TEK 17) ligger til grunn for utforming av loftsleiligheten, som er ferdigstilt. Disse forskriftene er retningsgivende for loftets nye konstruksjoner, brannsikkerhet og energieffektivitet, samt infrastruktur med ventilasjon, våtrom, vann- og avløpsinstallasjoner.
Prosjekterende, utførende og kontrollerende foretak fremgår av rammesøknad.
Angående krav til uavhengig kontroll etter TEK 17 er det mottatt kontrollerklæring med sluttrapport utført av foretaket Projekt Planung AS. Ansvarsområdet gjelder kontroll av følgende forhold: Fuktsikring, herunder våtrom, utførelse av konstruksjonssikkerhet, utførelse av bygningsfysikk, utførelse av branntettinger, og utførelse av arker. Foretaket har konkludert med at ingen avvik er funnet. Dokumentet er datert den 23.04.2025.
Det foreligger dokumentasjon for anvendte produkter og sammensetningen av produkter, henholdsvis for ventilasjon, vann- og avløp, utforming av våtrom, brannsikring/isolering av etasjeskille, yttertak, terrasse og varmeanlegg. Det foreligger samsvarserklæring for elektriske installasjoner. Det foreligger ferdigattest for brannalarmanlegg, installert i 2024. Ferdigattest for leiligheten er gitt den 05.05.2025.
Det foretas ofte tilpasninger i forbindelse med rehabilitering- og innredningsarbeider i eldre bebyggelse der det ikke alltid er mulig å oppnå fullt samsvar med forskriftsmessige krav for alle forhold. Grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan av og til være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Plan og bygningsetaten dispenserer også fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for, og der fordelene ved å gi tillatelser anses som bedre enn ulempene. Tilpasninger innebærer gjerne at man søker å gjennomføre kompenserende tiltak.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1902, i en tid der forskrifter og formaliserte regler for oppføring av bygninger enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og bebyggelse fra denne tiden har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600. Søknad om bruksendring av loftet til boligformål er mottatt i plan og bygningsetaten den 12.01.2022 og forskrifter av 2017 (TEK 17) skal ligge til grunn for utforming av loftsleiligheten, som ble ferdigstilt i 2025. Disse forskriftene er retningsgivende for loftets nye konstruksjoner, brannsikkerhet og energieffektivitet, samt infrastruktur med ventilasjon, vann- og avløpsinstallasjoner, og utforming av våtrom. Det foretas imidlertid ofte tilpasninger i forbindelse med rehabiliteringsarbeider der det ikke alltid er mulig å oppnå fullt samsvar med forskriftsmessige krav for alle forhold. Grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan stedvis være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Plan og bygningsetaten dispenserer også av og til fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for, og der man samtidig søker å gjennomføre mulige kompenserende tiltak. Tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner. Søknad om ferdigattest for leiligheten er mottatt i plan og bygningsetaten den 25.03.2025, og ferdigattest er gitt den 05.05.2025.
Angående krav til uavhengig kontroll etter TEK 17 er det mottatt kontrollerklæring med sluttrapport utført av foretaket Projekt Planung AS. Ansvarsområdet gjelder: Kontroll av fuktsikring, herunder våtrom, utførelse av konstruksjonssikkerhet, utførelse av bygningsfysikk, utførelse av branntettinger, og utførelse av arker. Foretaket har konkludert med at ingen avvik er funnet. Dokumentet er datert den 23.04.2025.

Oppsummering av avvik

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

Loftsleilighet

Tilstandsrapport

LOFTSLEILIGHET

Byggeår
1896

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok. Ferdigattest for leiligheten er datert den 05.05.2025.

Standard
Leiligheten er ferdigstilt i 2025, og holder tidsmessig og god standard.

Vedlikehold
Leiligheten er nærmest ny og fremstår uten registrert behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ny taktekking er etablert i forbindelse med innredning av loftet.
Nytt takbelegg er lagt og taket er lektet opp for nye sorte metallplater og nye beslag.
Nye renner, nedløp og snøfangere er montert.
Valg av tilstandsgrad 1 er basert på mottatte beskrivelser av utførelsen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Etasjeskillenes tre-bjelker er opplagret på begge yttervegger og på midtre oppmurte bærevegger. Det samme gjelder for takkonstruksjonen.
Original takkonstruksjon består av taksperrer forsterket/avstivet med horisontale hanebjelker, og sperre-knær mot knevegger, samt bærende stolper opplagret på underliggende midtre bærevegger, som er ca. 40 til 45 cm tykke.
I forbindelse med etablering av loftsleiligheten er takkonstruksjonen vesentlig forsterket for å møte dagens gjeldende forskriftskrav med hensyn til konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet og energieffektivitet.
Tiltak til endringer er beregnet av foretak med relevant og offentlig godkjent kompetanse.
Det foreligger dokumentasjon for utførte endringer av takkonstruksjonen, innlevert plan og bygningsetaten i forbindelse med søknad om ferdigattest.

TG 1 Vinduer

Vinduer i aluminium med trelags isolerglass.
Topphengslede Velux overlysvinduer i PVC med trelags isolerglass og sortlakkert utvendig aluminiuminndekning.

TG 1 Dører

Solide profilerte malte dører til entré og baktrapp i B-30 standard med lyddempende egenskaper, produsert på Jømna Bruk.
Terrassedør i aluminium med trelags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med trappe-adkomst fra stue/kjøkken, 12 kvm.
Terrassedekke er etablert på nytt tre-bjelkelag,
Terrassen er ifølge mottatt beskrivelse konstruert på følgende vis:

Avrenning av overflatevann gjennom rekkverk med videre avrenning til takrenne.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Lys grå fliser i dimensjon 80 cm x 80 cm i entré og begge baderom.
Vinylbelegg i bod med aggregat for ventilasjon.
En-stavs eikeparkett for-øvrig.
Grålmalt gulvlistverk med skjult elektrisk anlegg bak.

VEGGFLATER:
Flislagte dusj-soner i begge baderom. Sokkelfliser og malte platekledninger utenfor dusj-soner. Sokkelfliser og malt platekledning i vaskerom. Malte plater og tapet på øvrige veggflater.

HIMLINGER:
Malte plater.
Fast montert belysning med spotlights og downlights.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre-bjelkelag, avrettet i forbindelse med utførte innredningsarbeider.
Det opplyses at original isolasjon med tørket leire er fjernet og erstattet med isolasjon av mineralull. Ifølge mottatt arbeidsbeskrivelse er bjelkelaget isolert med 20 cm mineralull. Undergulv med 22 mm. gulvsponplater er så utlagt på bjelkelaget. Et lydisolerende sjikt er etablert. Støpe-masse i betong med nedstøpte varmekabler i vaskerom og begge baderom. Avretningsmasse med nedstøpt varmekabel i flislagt del av entré. En-stavs parkett på øvrige gulvflater. Parkett er lagt flytende på mdf-plater, utlagt på lyddempende underlag med varmefolie.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

SKORSTEIN:
Oppmurte, pusset og malte teglsteinspiper i bygningen.
Det er konstatert på befaring at røyk-løp i skorsteiner er rehabilitert med ildfaste rørforinger i stål.

ILDSTED:
Peis med ildfast glass i sortlakkerte stålrammer er installert i stue.

Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Bygg-kvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

TG 1 Innvendige dører

Solide spesialtilpassede sorte dører med skjulte hengsler.
Glatt grålamt isolert dør mellom hoved-soverom og rom med aggregat for ventilasjon.

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
Entré
Fast montert spesialtilpasset innredning med garderobeskap og benk med sokkelskuffer.
Hoved-soverom:
Plassbygget/spesialtilpasset malt garderobeinnredning i nisje i hoved-soverom med skap og hyller tilpasset takvinkelen. Plassbygget skap med to glatte grå fronter mot pipestokk i hoved-soverom.
Soverom mot vaskerom:
Plassbygget garderobeskap med tre glatte grå fronter.
Soverom tilstøtende hoved-soverom:
Plassbygget/spesialtilpasset garderobeskap og benkeskap.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

BAD/WC MED ADKOMST FRA HOVED-SOVEROM::
Tiltaket er prosjektert etter tekniske forskrifter av 2017. Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er mottatt, Dokumentasjonen viser at produkter som er anvendt innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som er benyttet.

5. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater i dusj-sone. Sokkelfliser og malte platekledninger på øvrige veggflater. Malte plater med downlights i horisontal del av himling.
Ifølge mottatt dokumentasjon er det anvendt Litex Membranplate på veggflater, som er et produkt av XPS (ekstrudert polystyren) belagt med laminat av aluminium/polyester, som er limt til kjernematerialet. Lamineringen er belagt med vannbasert epoksy.
Platene er vanntette og damptette, og opptar ikke fuktighet.

5. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Fliser i dimensjon 80 cm x 80 cm med nedstøpt varmekabel.
Dusj-sone er nedsenket med fall mot sluk-renne.
To trinn med flislagte overflater er etablert ytterst i rommet mot ytterveggen der gulvflaten er noe høyere fram til yttervegg der det er montert et vertikalt vindu.

5. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk-renne mot vegg i dusj-sone.
Underliggende sveisemembran med dokumentert utførelse.

5. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje avgrenset med to fronter i herdet glass. Garnityr med stor regnfalls-dusj og håndholdt dusj.
Vegg-montert klosett med innebygget cisterne, lekkasjesikret til gulv med åpning i flislagt vegg under klosett-skål. Skapinnredning i tre med buede sider og heldekkende hvit servantplate i corian eller lignende. Skapfront på begge sider og skuff i front. Speil med skjult belysning over servant.

5. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling.
Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivaretatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket.

5. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er nærmest nytt og det foreligger dokumentasjon.
Hulltaking er derfor ikke utført.

5. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Tilstandsrapport

BAD/WC MED ADKOMST FRA ENTRÉ:
Tiltaket er prosjektert etter tekniske forskrifter av 2017. Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er mottatt, Dokumentasjonen viser at produkter som er anvendt innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som er benyttet.

5. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser med marmoruttrykk på veggflater i dusj-sone. Sokkelfliser og malt platekledning for øvrig. Himling med malte plater og downlights.
Ifølge mottatt dokumentasjon er det anvendt Litex Membranplate på veggflater, som er et produkt av XPS (ekstrudert polystyren) belagt med laminat av aluminium/polyester, som er limt til kjernematerialet.
Lamineringen er belagt med vannbasert epoksy.
Platene er vanntette og damptette, opptar ikke fuktighet, og er sikre mot sopp og råte.

5. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Fliser i dimensjon 80 cm x 80 cm med marmoruttrykk med nedstøpt varmekabel.

5. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk-renne mot vegg i dusj-sone.
Underliggende sveisemembran med dokumentert utførelse.

5. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne. Frittstående hvitt badekar med håndholdt dusj. Buet skap med tre fronter i eik og buet hvit servantplate i corian. To speilplater med skjult belysning på vegg over servant.

5. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er nærmest nytt, og det foreligger dokumentasjon.
Hulltaking er derfor ikke utført.

5. ETASJE > VASKEROM

Generell

VASKEROM
Tiltaket er prosjektert etter tekniske forskrifter av 2017. Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er mottatt, Dokumentasjonen viser at produkter som er anvendt innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som er benyttet.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater og sokkelfliser på veggflater. Malte plater i himling. To spotlights i himling.
Ifølge mottatt dokumentasjon er det anvendt Litex Membranplate på veggflater, som er et produkt av XPS (ekstrudert polystyren) belagt med laminat av aluminium/polyester, som er limt til kjernematerialet.
Lamineringen er belagt med vannbasert epoksy.
Platene er vanntette og damptette, opptar ikke fuktighet, og er sikret mot sopp og råte.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser i dimensjon 60 cm x 80 cm med marmoruttrykk på gulv.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast, montert i gulv under foliert benkeplate.
Underliggende sveisemembran med dokumentert utførelse.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og bereder under foliert benkeplate med kum i rustfritt stål.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil er montert høyt på vegg mot entré.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er nærmest nytt og det foreligger dokumentasjon.
Hulltaking er derfor ikke utført.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innholdsrik kjøkkeninnredning med benkeskap og høy-skap over et strekk på 8,3 m. Kjøkken-øy med lengde på 3,45 m og bredde på 95 cm. Fronter i lys trestruktur. Benkeplater i kompositttstein på benkeskap og kjøkken-øy. Tilsvarende materiale på vegg over benkeskap. Underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp med benkeventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/frys, kjøleskap under benkeplate, oppvaskmaskin og vin-skap er integrert i innredningen. Elektronisk vannstopper i benkeskap med kum. Quoker, som gir enkel tilgang til kokende vann er installert. Elektronisk vannstopper i benkeskap med kum.
Ett dobbelt kontaktpunkt er nedfelt i benkeplate på kjøkken-øy. Et tilsvarende dobbelt kontaktpunkt er nedfelt i benkeplate til høyre for høy- skap.

5. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Benkeventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

FELLES INSTALLASJONER:
Vanntilførsel gjennom etasjene er mest sannsynlig vannrør i kobber. På loftet er det installert nye vannrør i forbindelse med innredningsarbeidene.
Gjennomføringen i etasjeskille mellom 4. etasje og loft i.h.t. forskrift være brannsikret.

Vannrør i rør i rør system er installert i kjøkken, vaskerom og begge baderom. Fordeler- skap for røropplegget er installert i vegg mellom vaskerom og tilstøtende soverom. Tilgang til skapet fra vaskerom. Skapet er lekkasjesikret. Vannrør i vaskerom er dels montert åpent mot vegg med stålrør.
Fordeler-skap er installert i vaskerom, lekkasjesikret til gulv med sluk.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

TG 1 **Avløpsrør**

FELLES INSTALLASJONER:
Felles avløpsstammer (soilrør) i bygningen er installert med avløpsrør i støpejern. Alder på avløpsstammer fra kjeller og opp til loftet er ikke kjent. Internt på loftet er det ifølge mottatt FDV dokumentasjon montert nye soilrør i støpejern. (MA rør). Gjennomføringen i etasjeskille mot 4. etasje skal være brannsikret. Alle avløpsstammer skal i.h.t. forskrift være brannsikret mot etasjen under, og tilknytningen skal være foretatt fra undersiden. Både av branntekniske hensyn og for å unngå inngrep i etasjeskille på et senere tidspunkt. Det foreligger dokumentasjon fra uavhengig kontroll av brannsikkerhet i henhold til bestemmelser i TEK 17, der det er konkludert med at avvik ikke er funnet.

INTERNE INSTALLASJONER:
Skjulte avløpsinstallasjoner i leiligheten til kjøkken og til utstyr i vaskerom og begge våtrom er installert med plastprodukter.
GENERELT OM AVLØPSINSTALLASJONER I PLAST/PVC- PRODUKTER:
Rørinstallasjoner av plast produsert etter år 2000 har meget god kvalitet. Foreløpig finnes det lite erfaring med slitasje og aldringsskader på disse typene rør/sluk. Svært høye temperaturer medfører imidlertid belastning, som kan gi skader. Temperaturer på mer enn 60 grader over tid forekommer imidlertid i liten grad i boliger. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges avløpsrør som er forberedt til å tåle høye temperaturer, f. eks støpejernrør eller stålrør.

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøling er installert i leiligheten. Aggregat for anlegget er montert i en godt isolert bod med adkomst fra hoved-soverom.
Installasjonen er utført av foretaket Ventilasjon Øst AS.
Samsvarserklæring der foretaket bekrefter at utførelsen er i samsvar med produksjonsunderlaget er datert den 25.01.2025.

Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Energien utnyttes effektivt ved at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. Ventilasjonskanaler fordeler friskluften i leiligheten fra ventiler. Ventilator i kjøkken er tilknyttet en separat kanal utenom systemet for varmegjenvinning.
Grunnprinsippet for boligventilasjon er at friskluften tilføres oppholdsrommene og at luften går fra de minst forurensede rommene til de mer forurensede rommene, hvor luften fjernes. Balansert ventilasjon tilfører og trekker ut ventilasjonsluft ved hjelp av vifter og kanaler slik at man får ønsket lufttilførsel og avtrekk i hvert rom. Mellom rom med tilluft og rom med avtrekk må det være overstrømningsventiler eller andre åpninger. Dette behovet ivaretas vanligvis med flate terskler, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad. Luftinntak og avkast direkte over vifteavtrekk i kjøkken er separat fra resten av ventilasjonsanlegget.

Følgende informasjon oppgis av foretaket Ventilasjon Øst AS
Anlegget har kjøling og kondensvann renner da ut i egen slange som er tilknyttet en lensepumpe.
Lensepumpen for dette anlegget pumper kondensvann ut ved takhatt.
For å unngå frostspreng i rør må
lensepumpe fylles og kjøres med minimum 3 liter ferdigblandet kjølevæske. Dette bør/må utføres ved filterskifte på høsten før frost setter inn. Anlegget må da ikke kjøres i kjølemodus etter påfylling av kjølevæske før det skal tas i bruk ved neste varmeperiode.
(VÅR/SOMMER)

Ettersyn kan gjøres ved filterbytte, og eventuelt ved andre inspeksjoner. Det bør kontrolleres at reim på gjenvinner er hel, og det bør lyttes etter mulige ulyder fra vifter. Ved symptomer på avvik bør service utføres fra anleggets installatør eller fra annet hold med relevant kompetanse.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler er nedstøpt i flislagt del av entré, vaskerom og begge baderom.
Varmefolie er lagt under overflater med parkett.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er installert mot knevegg i vaskerom. Betegnelsen er Titanium ECO 200 Liggende
Tanken er fra Høiax, og det foreligger FDV dokumentasjon fra foretaket Uni Rørservice for produktet.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget er installert i forbindelse med utførte innredningsarbeider. Det er installert 17 kurser på 15 ampere. Kurs på 25 ampere til platetopp i kjøkken. Kurs på 20 ampere til varmekabel på terrasse.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra foretaket Proff Elektriker AS for elektriske installasjoner i leiligheten.
   Anlegget er installert i 2025.

Generell kommentar

Anlegget er nytt i 2025, og det foreligger samsvarserklæring fra foretaket Proff Elektriker AS.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

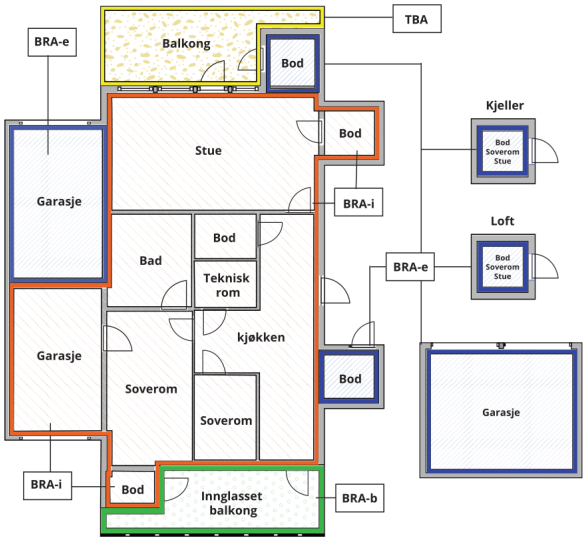
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Loftsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. etasje	158	5		163	17	20	183
SUM	**158**	**5**			**17**	**20**	**183**
SUM BRA	**163**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, stue/spisestue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc 1, bad/wc 2, vaskerom, bod	Kjellerbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Terrasse med utgang fra stue, 17 kvm.
En kjellerbod, ca. 5 kvm ifølge oppgitt informasjon ved salg i 2025.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er oppført på loft med skrå takflater og uregelmessige vinkler mellom bygningens to fløyer. Lave høyder og geometrisk utforming gir derfor et komplisert utgangspunkt for oppmåling uten bruk av skanner. Arealet er oppmålt med Leica lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Reviderte tegninger, innsendt i forbindelse med søknad om ferdigattest er i samsvar med eksisterende planløsning.
Søknad om bruksendring av loftet til boligformål er mottatt i plan og bygningsetaten den 12.01.2022 og forskrifter av 2017 (TEK 17) ligger til grunn for utforming av loftsleiligheten, som er ferdigstilt. Disse forskriftene er retningsgivende for loftets nye konstruksjoner, brannsikkerhet og energieffektivitet, samt infrastruktur med ventilasjon, våtrom, vann- og avløpsinstallasjoner. Prosjekterende, utførende og kontrollerende foretak fremgår av rammesøknad.
Angående krav til uavhengig kontroll etter TEK 17 er det mottatt kontrollerklæring med sluttrapport utført av foretaket Projekt Planung AS. Ansvarsområdet gjelder kontroll av følgende forhold: Fuktsikring, herunder våtrom, utførelse av konstruksjonssikkerhet, utførelse av bygningsfysikk, utførelse av branntettinger, og utførelse av arker. Foretaket har konkludert med at ingen avvik er funnet. Dokumentet er datert den 23.04.2025.
Det foreligger dokumentasjon for anvendte produkter og sammensetningen av produkter, henholdsvis for ventilasjon, vann- og avløp, utforming av våtrom, brannsikring/isolering av etasjeskille, yttertak, terrasse og varmeanlegg. Det foreligger samsvarserklæring for elektriske installasjoner. Det foreligger ferdigattest for brannalarmanlegg, installert i 2024.
Ferdigattest for leiligheten er gitt den 05.05.2025.
Det foretas ofte tilpasninger i forbindelse med rehabilitering- og innredningsarbeider i eldre bebyggelse der det ikke alltid er mulig å oppnå fullt samsvar med forskriftsmessige krav for alle forhold. Grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan av og til være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Plan og bygningsetaten dispenserer også fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for, og der fordelene ved å gi tillatelser anses som bedre enn ulempene. Tilpasninger innebærer gjerne at man søker å gjennomføre kompenserende tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er oppført i den senere tid.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Loftsleilighet	158	0

Kommentar

Loftsleilighet	Arealet er oppmålt på stedet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	11		11	345 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Frognerveien 26

Hjemmelshaver
Alexander Haugland Hatteland og Julie Lønningen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Frognerveien 26	172 / 1095	Stabekk Regnskapsservice AS	911824949

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Loftsleilighet, beliggende på Frogner i etablert boligstrøk med bygårder i kvartalsbebyggelse. Bygningen er beliggende på hjørne av Frognerveien og Balders gate med adkomst til oppgang fra Frognerveien. Trapp og heisadkomst til bygningens etasjer. Leiligheten dekker hele loftet med unntak for hoved-oppgang og baktrapp. Øst – til sydøstvendt takterrasse mot bakgård. Boligen har et eksklusivt preg med god kvalitet på materialvalg, utstyr og innredning. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger og servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Trikketrasé i Frognerveien. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Beboerparkering i gate.

Ansvarlig søker er ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS.
BRANNSTRATEGI AS har ansvar for brannprosjektering/utarbeidelse av brannkonsept i forbindelse med bruksendring av loft til boenhet, samt endringer i kjeller
BORHAVEN ARKITEKTER AS har ansvar for kontroll av prosjektering av brannkonsept for bruksendring av loft.

BYGG CREW AS – Ansvar for utførelse av mur, stål, tømrerarbeider og taktekking.
BYGG CREW AS – Ansvar for utførelse av riving og miljøsanering.

FIRESAFE AS- Ansvar for Prosjektering av brannkonsept i forbindelse med loftsutbygging og endring i kjelleretasje.
NCO AS- Ansvar for kontroll av brannkonsept.
PLANAKUSTIKK AS: Prosjektering av lydforhold og vibrasjoner.
PROFF ELEKTRIKER AS: Brannvarslingsanlegg og nødlys.
PROGRUPPEN: Prosjektering av membran og utførelse av membran.
PROJEKT PLANUNG AS: Utførelse av bygningsfysikk, utførelse av branntetting og utførelse av arker.
PROSJEKT PLANUNG AS: Kontroll og utførelse av konstruksjonssikkerhet
PROSJEKT PLANUNG AS: Kontroll – Fuktsikring herunder våtrom
PROSJEKT PLANUNG AS: Konstruksjonssikkerhet.
PROSJEKT PLANUNG AS: Miljøsanering.
SIVILINGENIØR KNUTSON AS: Konstruksjonssikkerhet – Kontroll av prosjektering
SIVILINGENIØR KNUTSON AS: Bygningsfysikk- Kontroll av prosjektering.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Reguleringsplanen S-2255 gjelder for eiendommen.

Om tomten

Opparbeidet felles gårdsrom.

Siste hjemmelsovergang

År

2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon		Dokumentasjon for anvendte produkter, utførte konstruksjoner og uavhengig kontroll er mottatt pr e-post i 2025	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TO6820

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Frognerveien 26, 0263 OSLO

30 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frognerveien 26	Frognerveien 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2025

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.

Hele eier perioden

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

Gjensidige Forsikring ASA-49, 91043717

Informasjon om selger

Selger

Bassøe, Julie Lønningen

Selger

Hatteland, Alexander Haugland

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 55558179

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Bassøe, Julie Lønningen	**2026-01-30**	**Hatteland, Alexander Haugland**	**2026-01-30**

Identification

bankID Bassøe, Julie Lønningen

Identification

bankID Hatteland, Alexander Haugland

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bassøe, Julie Lønningen	30/01-2026 10:34:05	BANKID
Hatteland, Alexander Haugland	30/01-2026 10:48:40	BANKID

Nabolagsprofil

Frognerveien 26 - Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Lille Frogner allé Linje 12N	1 min 0.1 km
Lille Frogner allé Linje 12	1 min 0.1 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	19 min 1.5 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

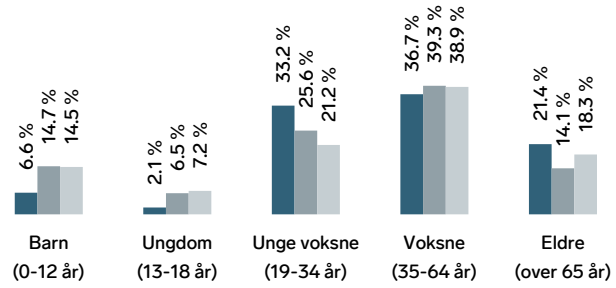
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	4 min 0.4 km
Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Ups Pickup Point Frogner Mat	3 min
Coop Extra Gimle	3 min

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

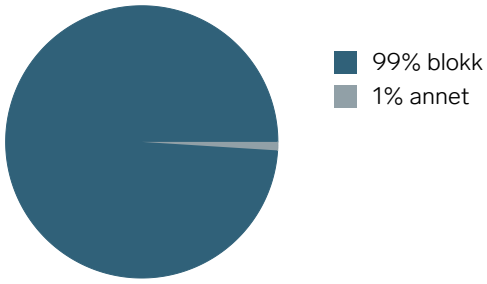
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Inkognito terrasse balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Uranienborg skole Aktivitetshall	9 min 0.7 km
SATS Solli plass	8 min
Fresh Fitness Majorstuen	15 min

Boligmasse



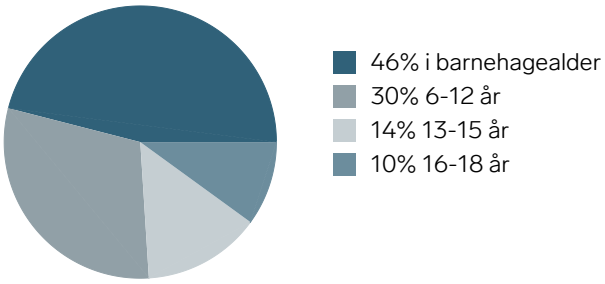
«Jeg liker Frogner fordi det er stille og rolig, men sentrumsnært nok hvis man ønsker. Behagelig stemning med mange koselige og gode restauranter. Det er her jeg vil bo.»

Sitat fra en lokalkjent

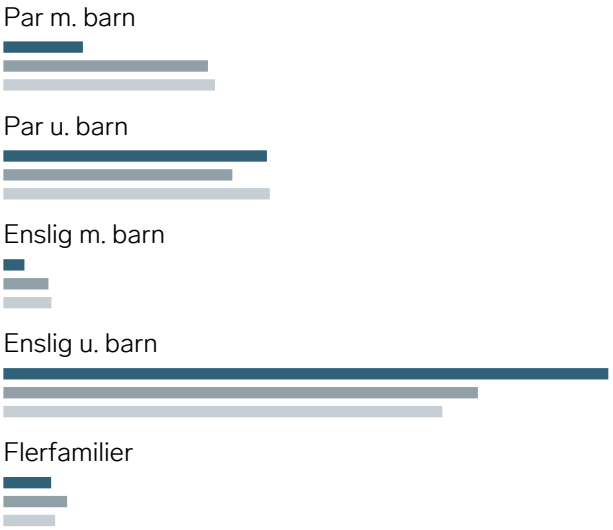
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

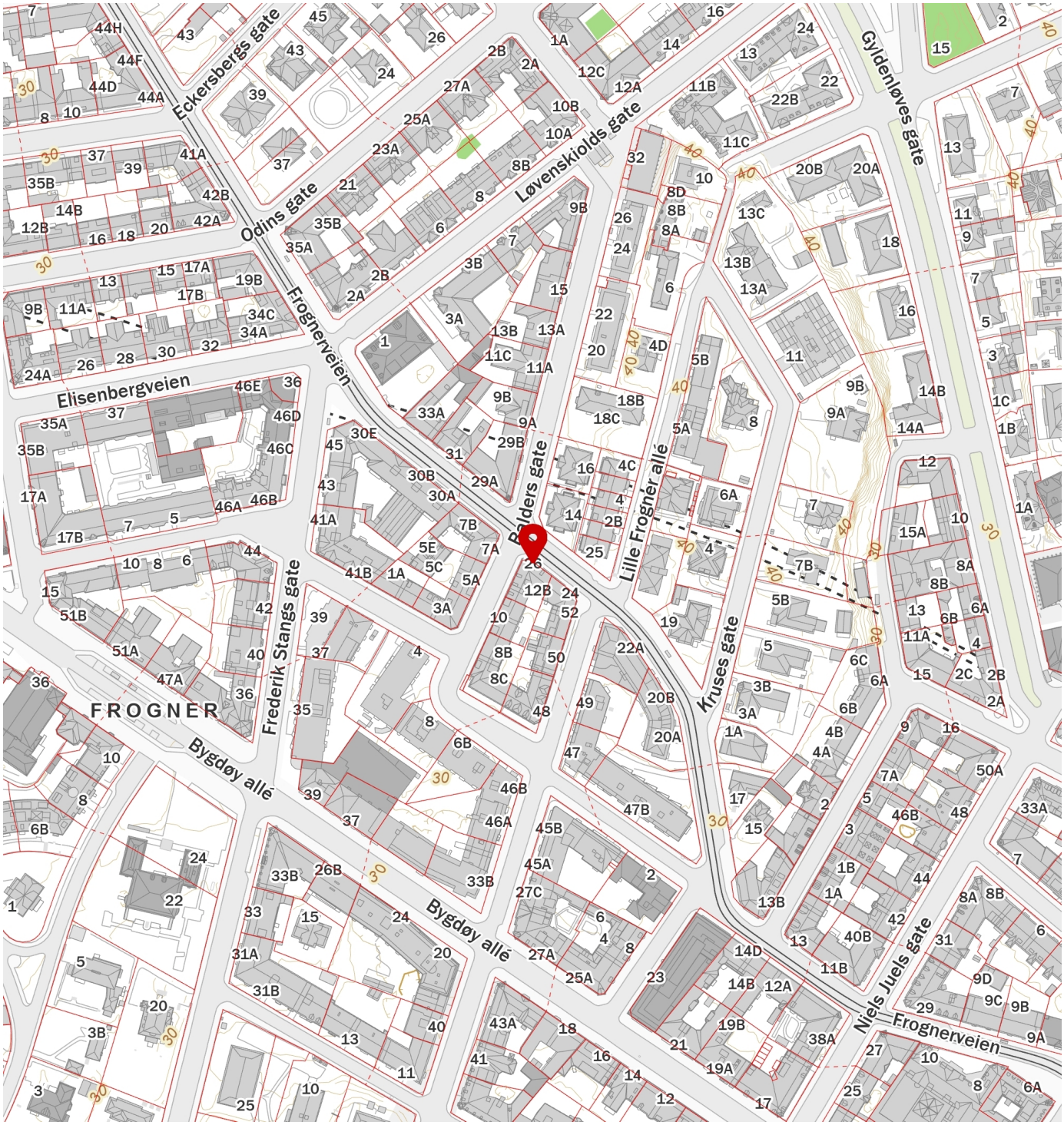


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





FINN

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



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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 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 FROGNERVEIEN 26 (oppdatert per 02/06/21)

1. Navn og formål

Sameiets navn er: Sameiet Frognerveien 26

Sameiet består av 7 – syv - boligseksjoner og 3 – tre – forretningsseksjoner på eiendommen gnr. 212 bnr.11

Sameietbrøken er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetenes areal.

Sameiets formål er å:

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta alle andre saker av felles interesse

2. Sameiemøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøte.

Ordinært og ekstraordinært sameiemøte innkalles med de frister som er fastsatt i eierseksjonsloven.

De saker sameiemøtet skal behandle fremgår av eierseksjonslovens regler. Det kreves 2/3 flertall av sameierbrøk for vedtak om endring av vedtekter og husordensregler.

Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legg frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiemøte med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiemøte gir tillatelse.

Sameiebrøken for gården er som følger;

Seksjon	Sameie brøk
Seksjon 1	48
Seksjon 2	42
Seksjon 3	34
Seksjon 4	76
Seksjon 5	118
Seksjon 6	123
Seksjon 7	118
Seksjon 8	123
Seksjon 9	142
Seksjon 10	99
Sum	923

3. Styre

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøter. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret velges av sameiemøtet og skal bestå av tre medlemmer, inkludert lederen.

Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer og styrets leder velges for 2 - to - år om gangen, dog helst slik at ikke alle styrets medlemmer velges samtidig. Første år sitter ett medlem ett år. Styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder, styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Styret inngår avtale om forretningsførsel og ansetter eventuell vaktmester, og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som sekretær.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder samt ett styremedlem. Styret kan meddeleprokura.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtaket treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

4. Disposisjonsrett og råderett

Bygningen eies av sameiet. Loftet tilhører seksjon 7. Seksjon 2/3 eier kjellerareal under tilsvarende areal som seksjonene disponerer i 1etg. Seksjonseierne har eksklusiv disposisjonsrett til den enkelte seksjon. Ingen kan erverve mer enn to – 2 – boligseksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder salg, bortleie og pantsettelse.

Salg og fremleie skal meldes til styret innen 1 uke etter salg/fremleie har funnet sted. Gjenpart av fremleieavtalen skal oversendes styret. Godkjenning kan ikke nektes uten etter saklig grunn. Sameierne plikter ved salg og fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Den enkelte sameier svarer overfor de øvrige sameiere for at hans /hennes leieboer følger bestemmelsene.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

5. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig å opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig å opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks – 6 – måneder fra pålegget er mottatt.

6. Disposisjon av fellesanlegg

For å opprettholde bebyggelseskarakter kan styret treffe bestemmelser om fargevalg ved maling av fasader, farge og typevalg av eventuelle markiser og andre forhold som har betydning for bebyggelsens utseende. Postkasser, ringetablåer etc., skal ha ensartet utseende og til enhver tid være oppdatert.

7. Vedlikehold

Bestemmelsen om vedlikehold følger de alminnelige regler i eierseksjonsloven.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tillegg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

8. Skader – forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring. Premien betales gjennom fellesutgiftene. Ved innvendig skade på en seksjon som dekkes av forsikringen, betaler sameierne egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, samt annen skade på fellesarealer dekkes av sameiet.

All bygningsskade dekkes av sameiet, bortsett fra skade som skyldes den enkelte sameiers ansvar for innvendig vedlikehold. Lekkasjeskade på bad dekkes av den enkelte seksjonseier i den grad det ikke dekkes av gårdens forsikring eller seksjonseiers hjemforsikring.

Den enkelte sameier plikter å dekke forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger og ansvar overfor 3-mann.

9. Fellesutgifter

Alle fellesutgifter fordeles etter eierbrøken.

10. Lov om eierseksjoner

Så langt det ikke er bestemt annerledes, skal eierseksjonslovens bestemmelser følges.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE FROGNERVEIEN 26

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Balders gate 12 Sameie.

Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

1. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl. 22:00 og 07:00 på virkedager, ellers fra kl. 23:00 til 09:00. Vesentlig støy i forbindelse med oppussing og større arbeider bør varsles til naboer og avsluttes senest innen kl. 19:00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, minst 3 dager. Vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet innenfor nevnte tidspunkt over, dvs. at slike arrangementer må avsluttes senest 23:00. Dette er begrunnet med at gården er fra 1890, og at det er svært lytt i gården, både mellom enheter i samme etasje, samt tilstøtende etasjer over og under.

Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i gården eller øvrige fellesområder innendørs. Se for øvrig pkt. 9, Brannforebyggende sikkerhet. Ved brudd på disse reglene vil det bli gitt en skriftlig advarsel.

2. Orden i fellesområdene

Gjenstander må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Sykler skal hensettes på områder avsatt til sykkelparkering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i kjeller, bakgård eller i inngangspartiet. Dørene til gården (ut- og innvendig) skal være låst til enhver tid. Farlige materialer samt giftige, eksplosive, eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

3. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Vedkommende er kanskje ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Ved alvorlige brudd på husordensreglene eller utagerende støy hvor beboer ikke retter seg etter henstilling om å vise hensyn bør politiet kontaktes direkte

og styret informeres skriftlig. Styret har også myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning ihht Sameieloven.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og øvrig fellesareal er forbudt. Sameiet er en del av Oslo kommunes kildesorteringsordning og vi henstiller derfor alle beboere om å følge instruks for kildesortering. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerne. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt, eventuelt leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner.

Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes utenfor containerne, i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

6. Dugnader

Sameiere må delta ved dugnader. Disse skal varsles i god tid. Ved fravær belastes 800,-

7. Vann og avløp

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje - arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til omkringliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukkingsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst

en gang pr. år. Hver seksjonsbeboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier for brann for sin leilighet. Styret anbefaler særlig familier å gjennomføre brannøvelser. Styret oppfordrer beboerne til å gi beskjed til styret dersom man oppdager brudd på brannforskriftene ved eller tilknyttet eiendommen. Enhver form for grilling er forbudt i gården.

Det er forbudt å røyke på sameiets fellesområder, Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet da dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Dette inkluderer også å kaste sigaretter eller andre gjenstander ned på eksterne gater. Den som starter en brann eller påfører skade ved slik oppførsel kan bli holdt økonomisk ansvarlig.

10. **Ventilasjon**
Det er ikke tillatt å gjøre endringer på ventilasjonen i seksjonene, eksempelvis kjøkkenvifte. Dersom eksempelvis matos eller røyk kommer inn i tilknyttede leiligheter kan representant fra styret kreve å befare leiligheter for å avdekke mulige endrede installasjoner. Seksjonseier ansvarlig for eventuell endring vil kunne belastes et gebyr.

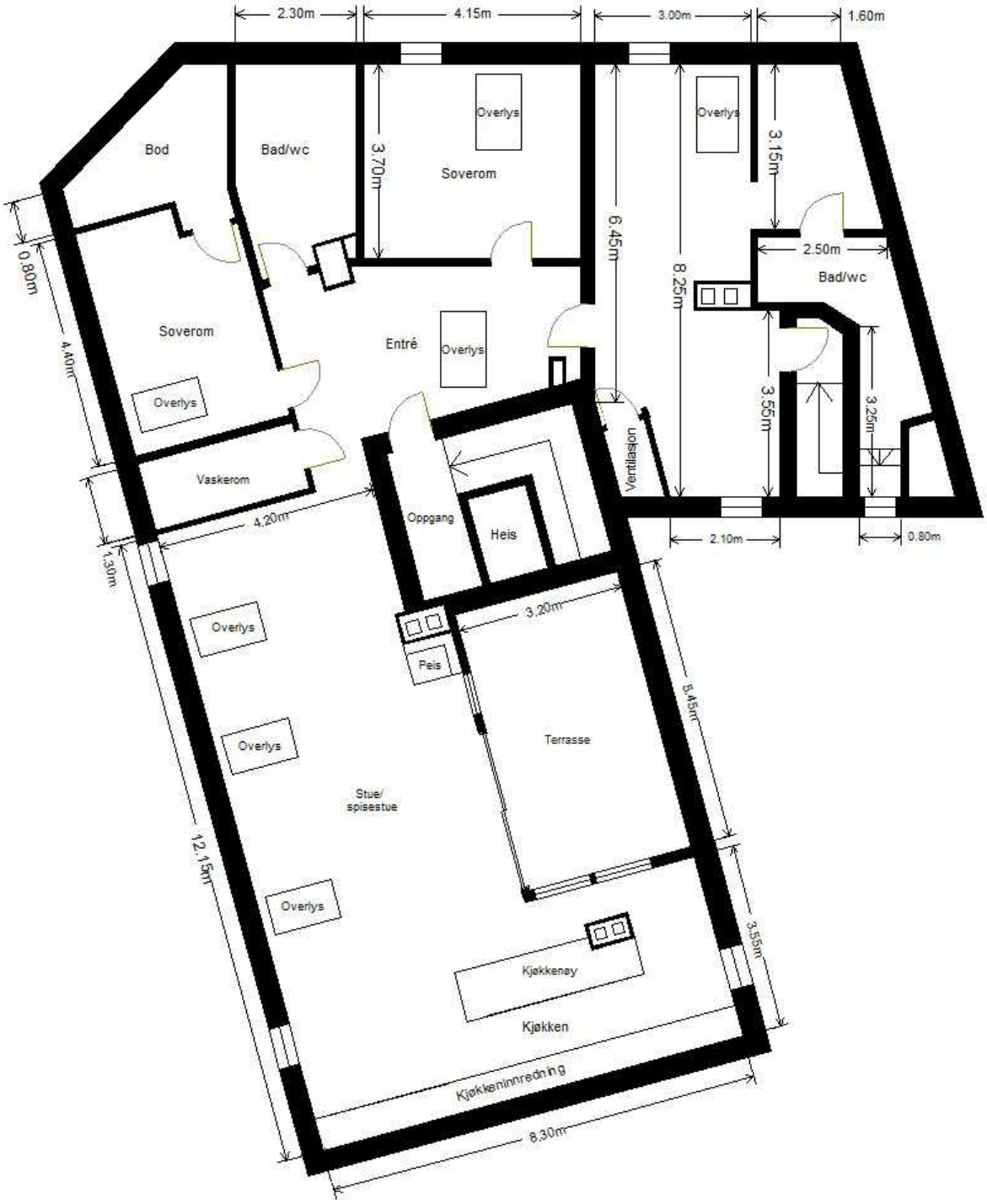
11. **Fasader**
Det er ikke anledning til å sette opp solskjermingsalternativer på sameiets fasade. All boring i fasade må avklares med styret på forhånd. Det er videre forbudt å sette opp private parabolantenner på byggets fasade.

12. **Husdyrhold**
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold slik at sjenansen for øvrige sameiere minimeres. Med dette menes at det kan forventes ro innenfor et normalt tidsrom. Hund skal alltid føres i kort line på sameiets område, ekskrementer skal plukkes opp av eieren.

13. **Erstatningsansvar**
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet ovenfor øvrige sameiere. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden i samråd med styret. Styret vil, om nødvendig, engasjere juridisk assistanse i slike saker, hvis kostnader vil bli avkrevd fra sameier som bryter sameiets ordensregler eller vedtekter.

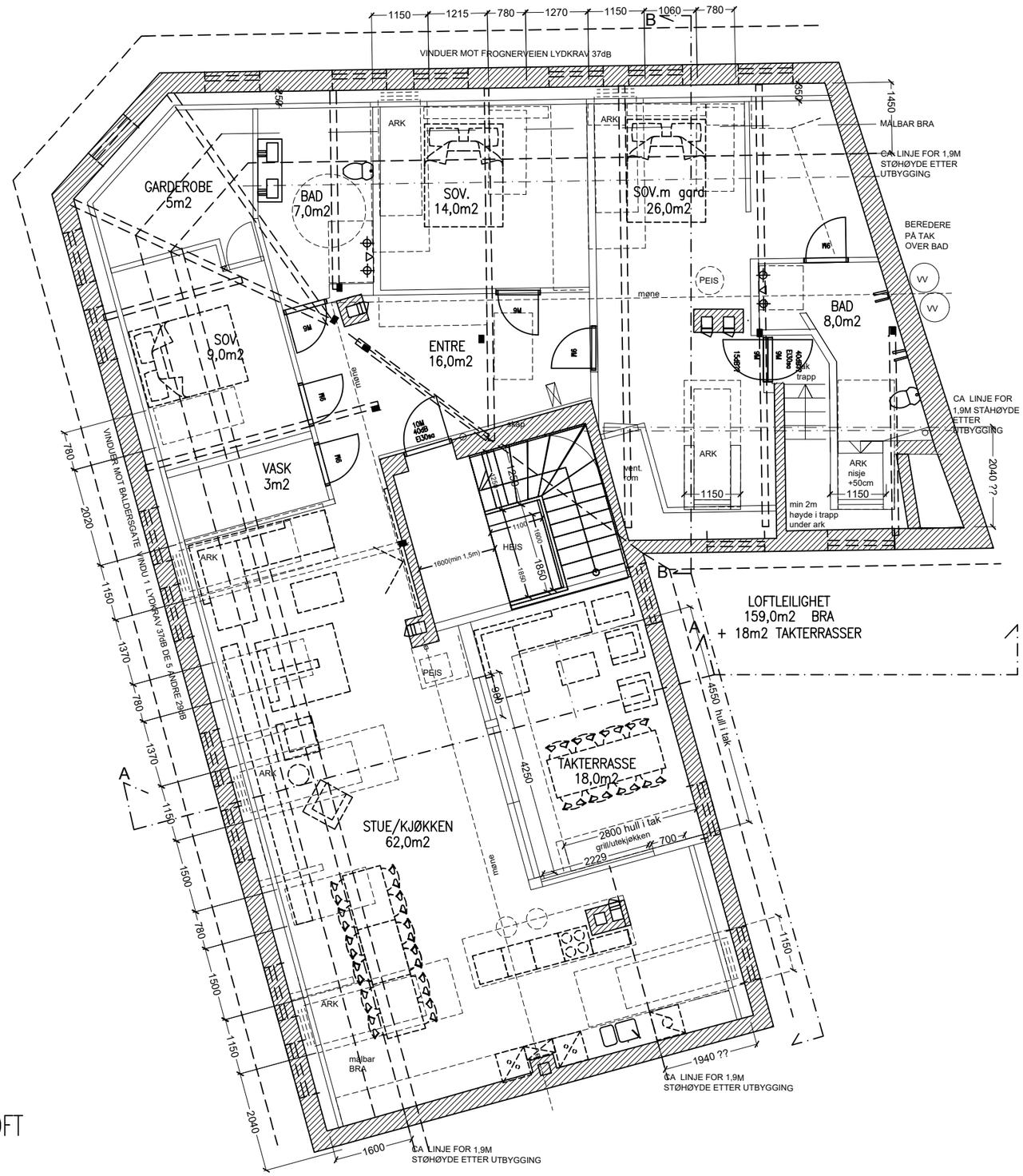
Styret

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Frognerveien 26	Loftsleilighet	5. etasje	BRA. 158 kvm.

Gulvareal – 178 kvm.



NY PLAN LOFT

DATO	SIGN	KORREKSJON	IND
22.01.25	sak	Som bygget, heis vist, fjernet balkong v/oppløft, mindre justeringer	D
20.04.23	sak	Justert vegger og mål etter oppmåling når vegger er bygget	C
04.10.22	sak	justert til IG fjernet tekst– mulig 2 sov. og rette arker i takflate	B
05.09.22	sak	Tegning for arker og glassfelt forespørsel	
12.05.22	sak	Revidert etter anmodning fra PBE, fjernet terrasse redusert arker.	A

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70

PROSJEKTNR. 2115

BYGGHERRE FV UTBYGGING 26 AS

PROSJEKT Frognerveien 26, OSLO

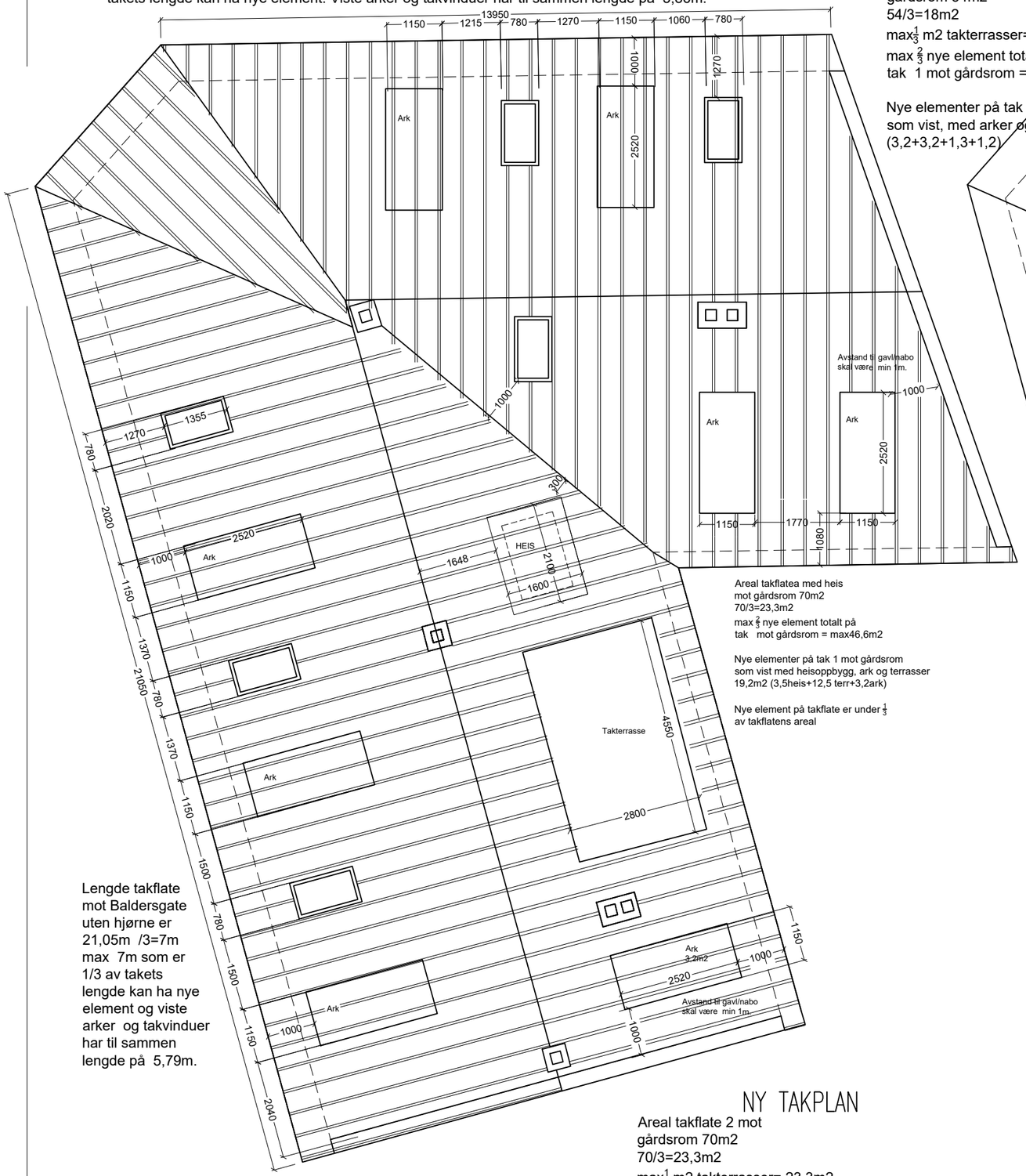
NY PLAN LOFT

SIGN: MK | KONT. SIGN:

DATO: 07.07.2021 | MÅLESTOKK: 1:100

TEGN.NR A–2.01 | INDEX D

Lengde takflate mot Frognerveien uten hjørne er 13,95m /3=4,65m max 4,65m som er 1/3 av takets lengde kan ha nye element. Viste arker og takvinduer har til sammen lengde på 3,86m.



Areal takflatea med heis
mot gårdsrom 70m2
70/3=23,3m2
max $\frac{2}{3}$ nye element totalt på
tak mot gårdsrom = max46,6m2

Nye elementer på tak 1 mot gårdsrom
som vist med heisoppbygg, ark og terrasser
19,2m2 (3,5heis+12,5 terr+3,2ark)

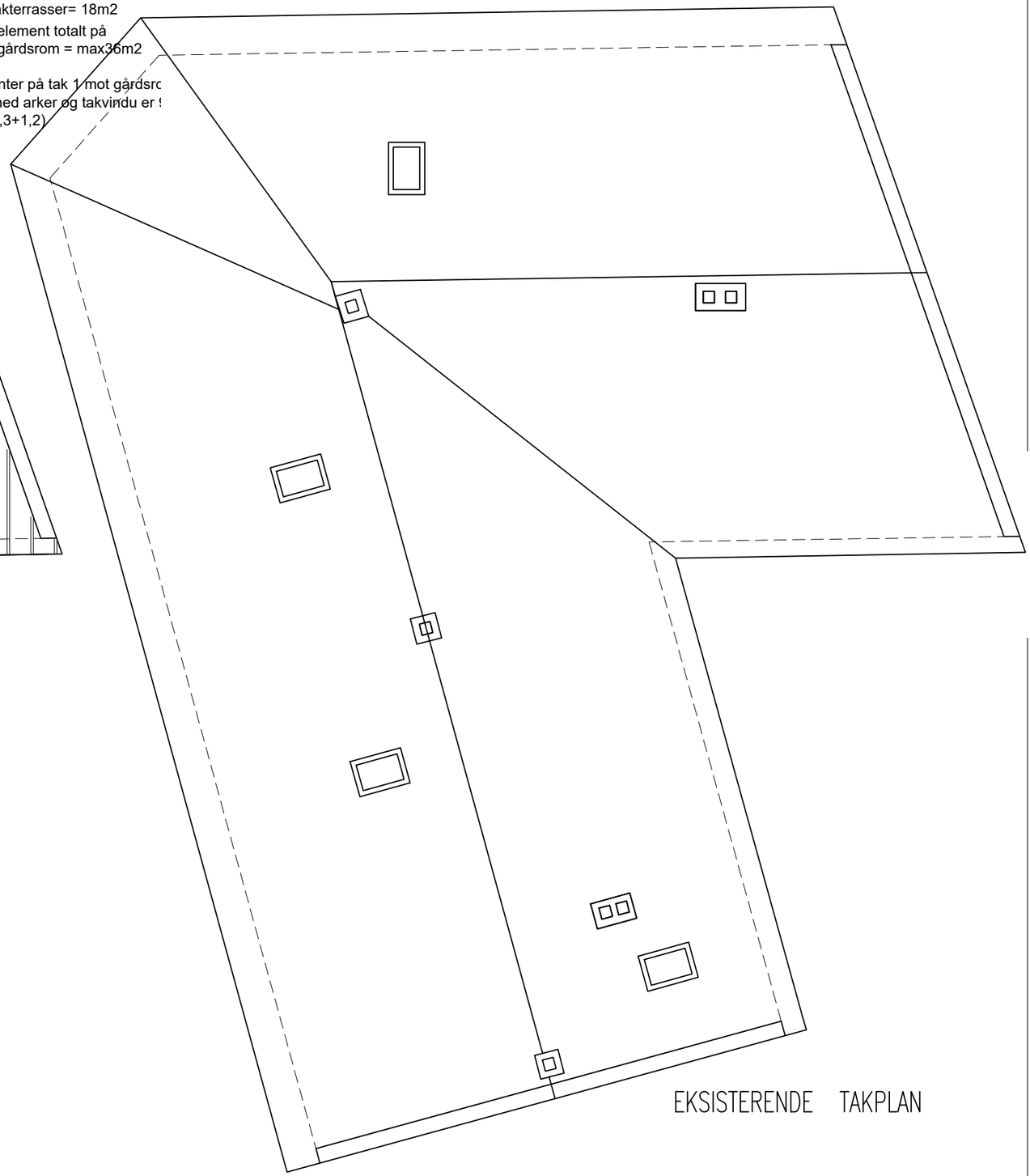
Nye element på takflate er under $\frac{1}{3}$
av takflatens areal

Lengde takflate mot Baldersgate uten hjørne er 21,05m /3=7m max 7m som er 1/3 av takets lengde kan ha nye element og viste arker og takvinduer har til sammen lengde på 5,79m.

NY TAKPLAN

Areal takflate 1 mot
gårdsrom 54m2
54/3=18m2
max $\frac{1}{3}$ m2 takterrasser= 18m2
max $\frac{2}{3}$ nye element totalt på
tak 1 mot gårdsrom = max36m2

Nye elementer på tak 1 mot gårdsrc
som vist, med arker og takvindu er
(3,2+3,2+1,3+1,2)



EKSISTERENDE TAKPLAN

Areal takflate 2 mot
gårdsrom 70m2
70/3=23,3m2
max $\frac{1}{3}$ m2 takterrasser= 23,3m2

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70

DATO	SIGN	KORREKSJON	IND
22.01.25	sak	Som bygget, heis vist, fjernet balkong v/oppløft,mindre justeringer	D
20.04.23	sak	Justert vegger og mål etter oppmåling når vegger er bygget	C
04.10.22	sak	justert til IG fjernet tekst– mulig 2 sov. og rette arker i takflate	B
12.05.22	sak	Revidert etter anmodning fra PBE, fjernet terrasse redusert arker.	A

PROSJEKTNR. 2115

BYGGHERRE FV UTBYGGING 26 AS

PROSJEKT Frognerveien 26, OSLO
NY TAKPLAN

SIGN: SK | KONT. SIGN:
DATO: 07.07.2021 | MÅLESTOKK: 1:100
TEGN.NR A–2.02 | INDEX D

nr. 10272 / 1976
avskrift 25/5

TOM STABE & CO. A/
STATSAUT. EIENDOMSMEGLERFORRETNING
BYGDØY ALLÉ 63, OSLO 2
TELEFON 44 19 70

Gnr. 2 1 2 Bnr. 1 1

BEGJÆRING TIL

OSLO BYSKRIVEREMBETE

om oppdeling av eiendommen Balders gate 12, Oslo i eierseksjoner:

1. Balders gate 12 er oppført i 1900 i 4 etasjer samt kjeller og loft med tilsammen 7 leiligheter og 3 butikker.
Samtlige leiligheter er utstyrt med eget bad/WC.

2. Eiendommen begjæres oppdelt i 10 eierseksjoner. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over den leilighet/butikk som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Til hver seksjon hører rett til bruk av en kjellerbod og en loftsbod etter styrets anvisning til en hver tid.

4. Ved vesentlig mislighold fra en seksjonseiers side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte seksjonen.

5. Sameiet forbeholdes panterett, stor kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum og uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster angitt av en av forsikringsrådet godkjent takstmann.

6. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leil./ butikk nr.	Etg.	Antall rom:	Brutto m2 areal:	Eierandel:
1	11 - butikk	1		48	48/923
2	12 - "	1		42	42/923
3	13 - "	1		34	34/923
4	14 - leil.	1	3	76	76/923
5	21 - "	2	4	118	118/923
6	22 - "	2	4	123	123/923
7	31 - "	3	4	118	118/923
8	32 - "	3	4	123	123/923
9	41 - "	4	4	118	118/923
10	42 - "	4	4	123	123/923

Oslo, den 25. mai 1976

Berit Buonomo
Berit Buonomo
230735 - 37055

Behefelse om rett til hamp. manglar, bortfalt Eiendom

side 2

Begjæring om oppdeling vedr. Balders gate 12, Oslo.

Vedlegg:

1. Tinglysningsgjenpart av denne begjæring.
2. Situasjonskart og etasjeplaner m/tinglysningsgjenparter.
3. Brev fra Oslo Kommune - Byplankontoret.

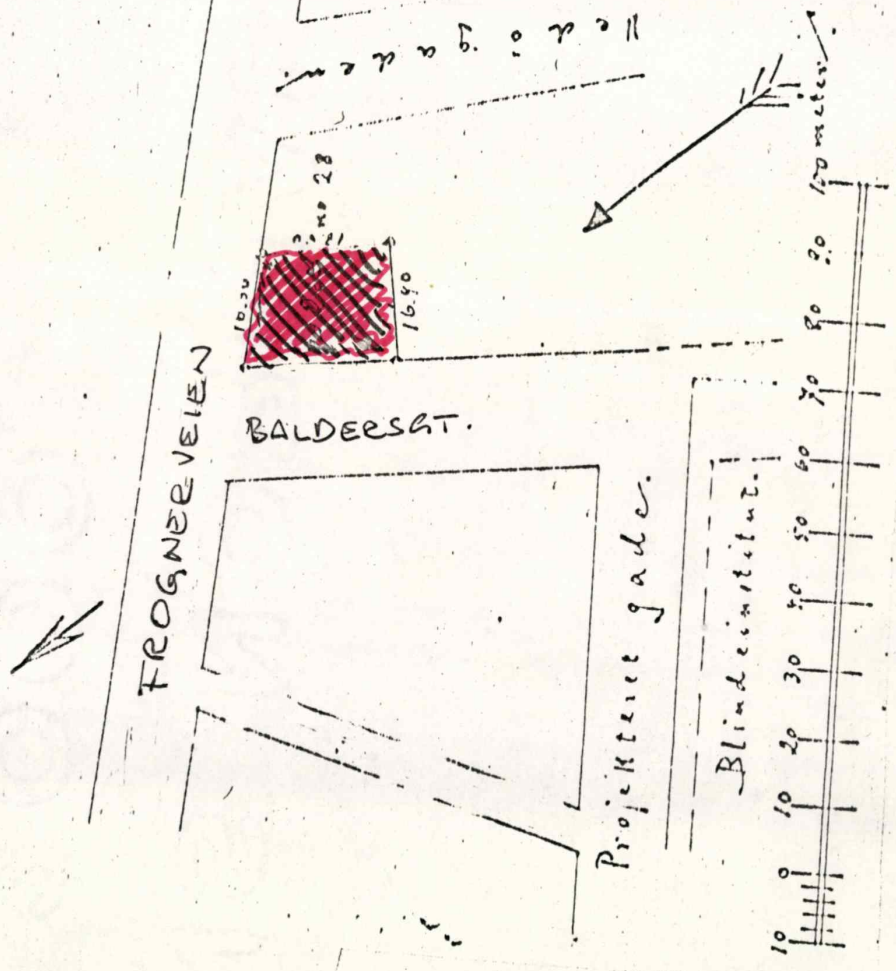
Jeg/Vi bekrefter herved at ovenstående oppdelingsbegjæring er undertegnet i mitt/vårt overvær og at underskriveren er over 30 år.

D. U. S.

	Jan Thorland
født INGRID LUND adr.: Bygdøy Allé 37 OSLO 2 f.: 08.06.1948	født 110745
adr.	adr. JAC. AALLSAT 4, OSLO 3

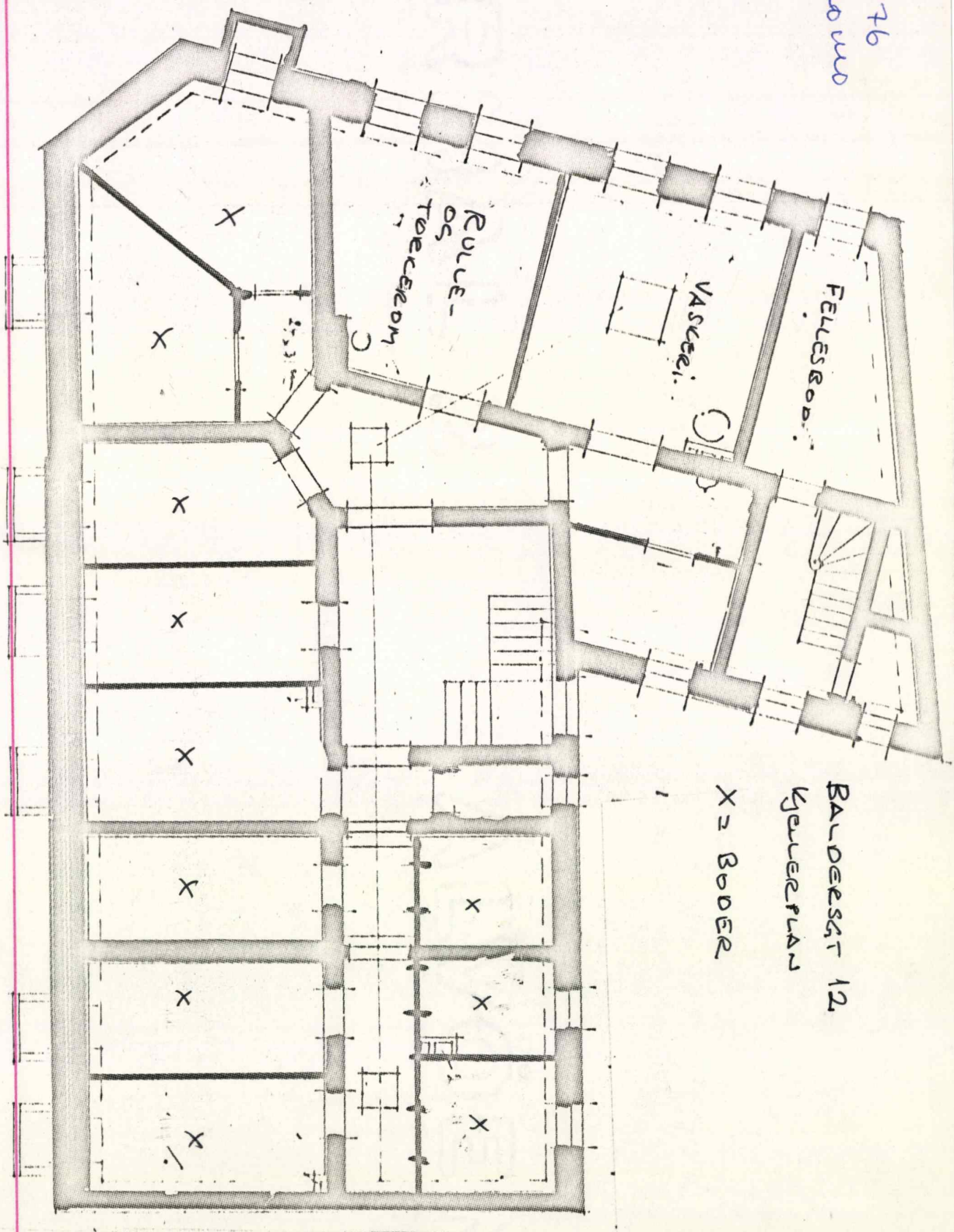
TOM STABE & CO.
STATSAUT. EIENDOMSMEGLERFORRETNING
BYGDØY ALLÉ 63, OSLO 2
TELEFON 44 19 70

BALDERSGT 12
SITUASJONSKART

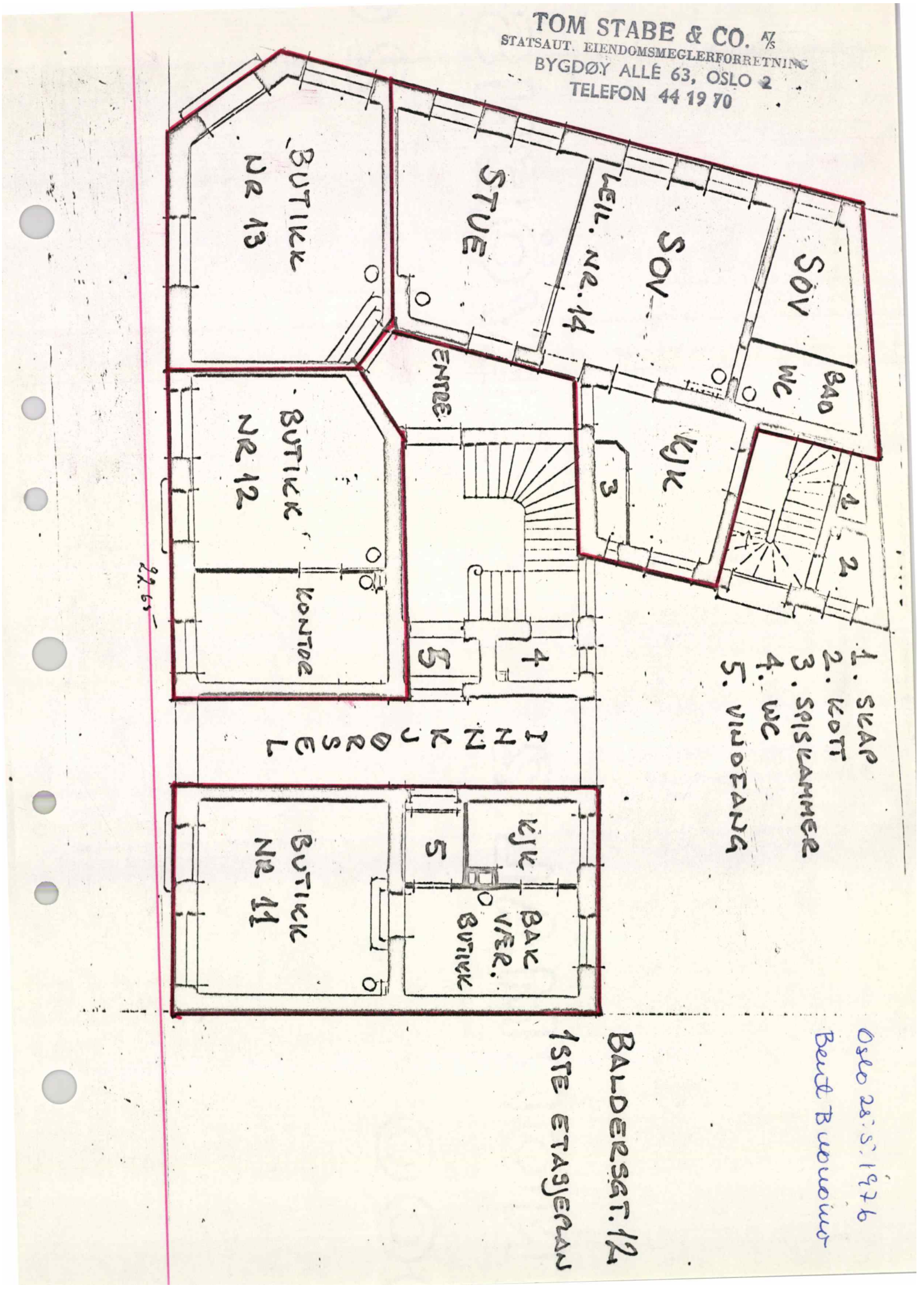


TOM STABE & CO. A/S
STATSAUT. EIENDOMSMEGLERFORRETNING
BYGDØY ALLÉ 63, OSLO 2
TELEFON 44 19 70

Oslo 28.5.76
Bent Buøuuo

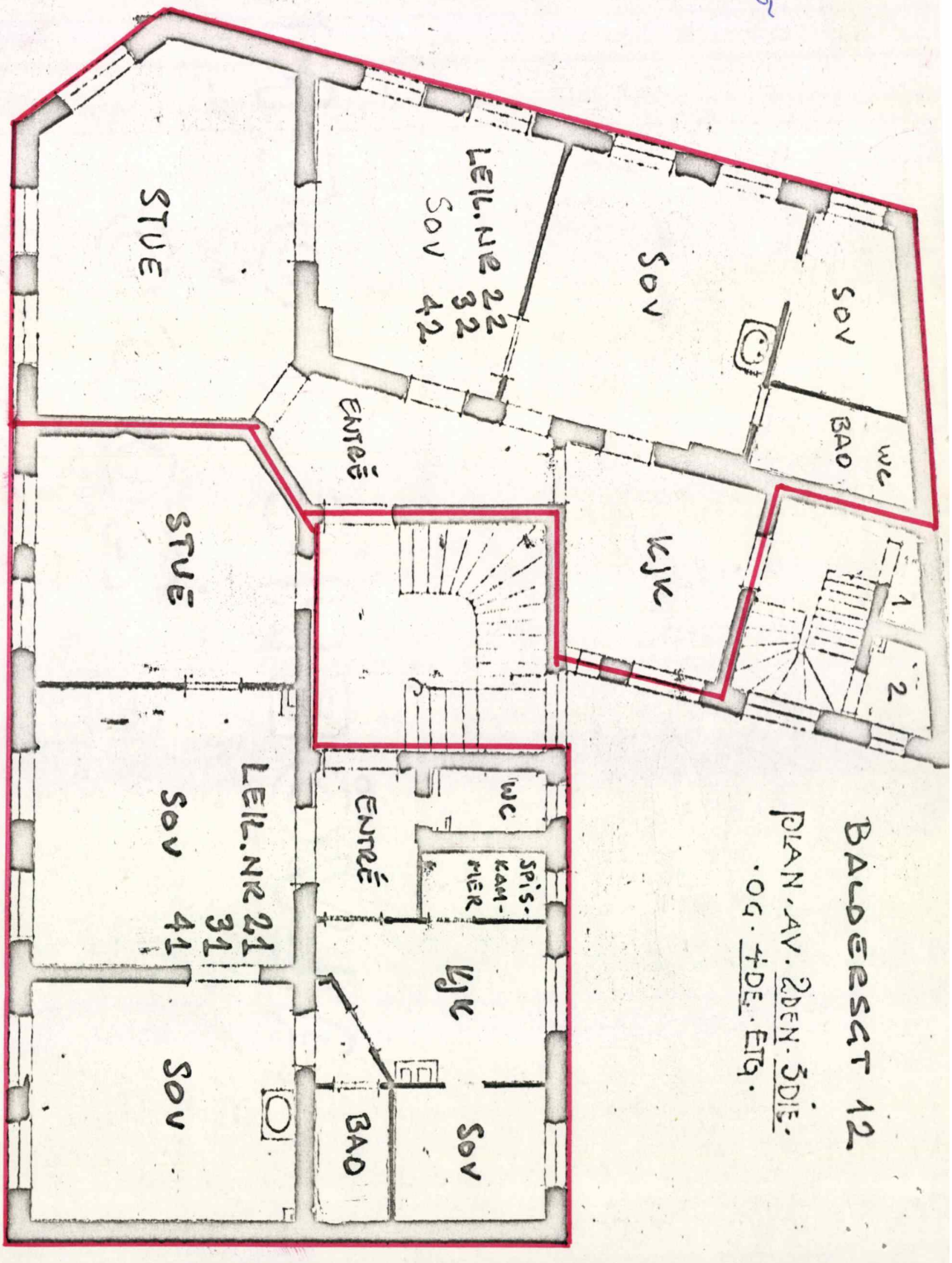


BALDERSGT 12
KJELLERPLAN
X = BODER


TOM STABE & CO. A/S
STATSAUT. EIENDOMSMEGLERFORRETNING
BYGDØY ALLÉ 63, OSLO 2
TELEFON 44 19 70
BUTIKK NR 13
STUE
HEIL. NR. 14
SOV
SOV
BAD WC
ENTRE
KJK
3
1
2
BUTIKK NR 12
KONTOR
22.6.-
4
5
INNGANG FELLES
BUTIKK NR 11
5
KJK
BAK VÆR. BUTIKK
1. SKAP
2. KOTT
3. SPISEKAMMER
4. WC
5. VINDFANG
BALDERSGT. 12
1STE ETASJE PLAN
Oslo 28.5.1976
Bent Bugge

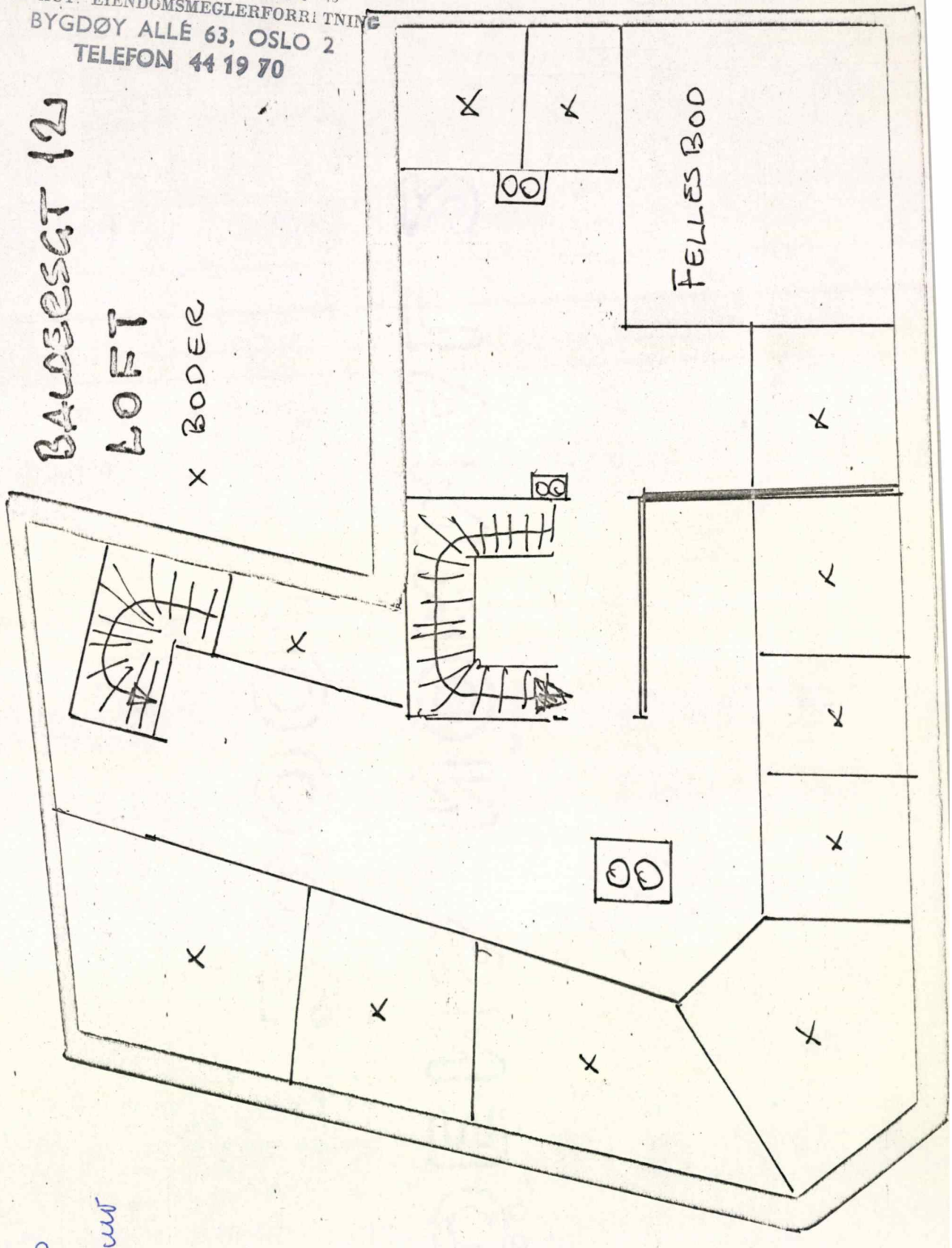
TOM STABE & CO. A/S
STATSAUT. EIENDOMSMEGLERFORRETNING
BYGDØY ALLÉ 63, OSLO 2
TELEFON 44 19 70

Oslo 28.5.1976
Berit Buemo



BALDERSAT 12
PLAN AV 2DEN 3DIE. OG 4DE. ETG.

TOM STABE & CO. A/S
STATSAUT. EIENDOMSMEGLERFORRETNING
BYGDØY ALLÉ 63, OSLO 2
TELEFON 44 19 70



Oslo 28. 5. 1976
Bernt Bakkum

595600 595700 595800

6643700 6643600 6643500 6643400

Løvenskiolds gate
Frederik Stangs gate
Balders gate
Gabels gate
Vestheimgata
Frognerveien
Amtmann Furus plass
Jernbanens tunnel S-1732
S-133GO, 8.3.39, V.B.I.
S-161GO, 17.10.40 V.B.I.
Fortau 422/93 (S-161GO, S-133GO)
Fortau 422/93
Vedt.7.9.05 (S-161GO)
Vedt.7.9.05
Fortau Vedt.7.9.05 (S-133GO)
Fortau Vedt.7.9.05 (S-161GO)
Fortau,532/51
Fortau
Bevaring-fortau S-3177
Byggeområde for boliger U.1,0 - 1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1,25 S-1802,22.12.72
Spesialområde bevaring (offentlig bygning/ allmennyttig formål (skole, undervisning)) S-4523, 16.6.10 se reg.best.
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (skole,undervisning) S-4523, 16.6.10 se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks.ges. k 48* Maks.U.1.5 S-2610 20.7.82 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0 -1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Bolig og allmen.formål (kino,teater, konsertlokale m.m.) S-4152,14.6.2005
Spes.omr.-bevaring allmen. formål (kino,teater konsertlokale m.m.) S-4152,14.6.2005 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring (kamet veirpost) S-3177, 30.5.90
Byggeområde for boliger U.0.7 - 1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Spesialområde - bevaring S-3177, 30.5.90 se reg.best.
Spesialområde - bebvaring (boliger) S-3177,30.5.90 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.0.7 - 1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best., S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger og forretning S-4351, 20.6.07 se reg.besk.
Felles avkjørsel S-1334, 10.9.66
Forretning i 1.et.
Forretning i 1.et.
Forretning i 1.et.
H570
Bolig/ forretning S-5026, 27.2.19 se reg.best.
Forsamlingslokale (kino, scene) S-5026, 27.2.19 se reg.best.
Underjordisk anlegg i 2 plan 80 biler Vedt.451/66
Byggegrense
Byggelinje
Holdeplass
Holdeplass
Holdeplass
Gr.for.beb.
Avkj.
Undergang
Maks.ges. k 36,0*
Maks.ges. k 49,0*
Maks.ges. k 57,0*
Maks.ges. k 45,0*
Maks.ges. k 54,0*
Maks.ges. k 53,45*
Maks k 55,0*
Maks k 40,0
Maks k 36,0
Maks k 57,0
Maks k 50,0*
Maks k 47,60*
o Torg S-5026
R=6
R=5
R=15
15.7
12.5
7.5
9.3
0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152019/ 86525435
Adresse: Frognerveien 26
Gnr/Bnr: 212/11
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 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
- 316 - Gatetun/gågate
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

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

↑ Inn-/utkjøring

- 1165 - Forsamlingslokale
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg

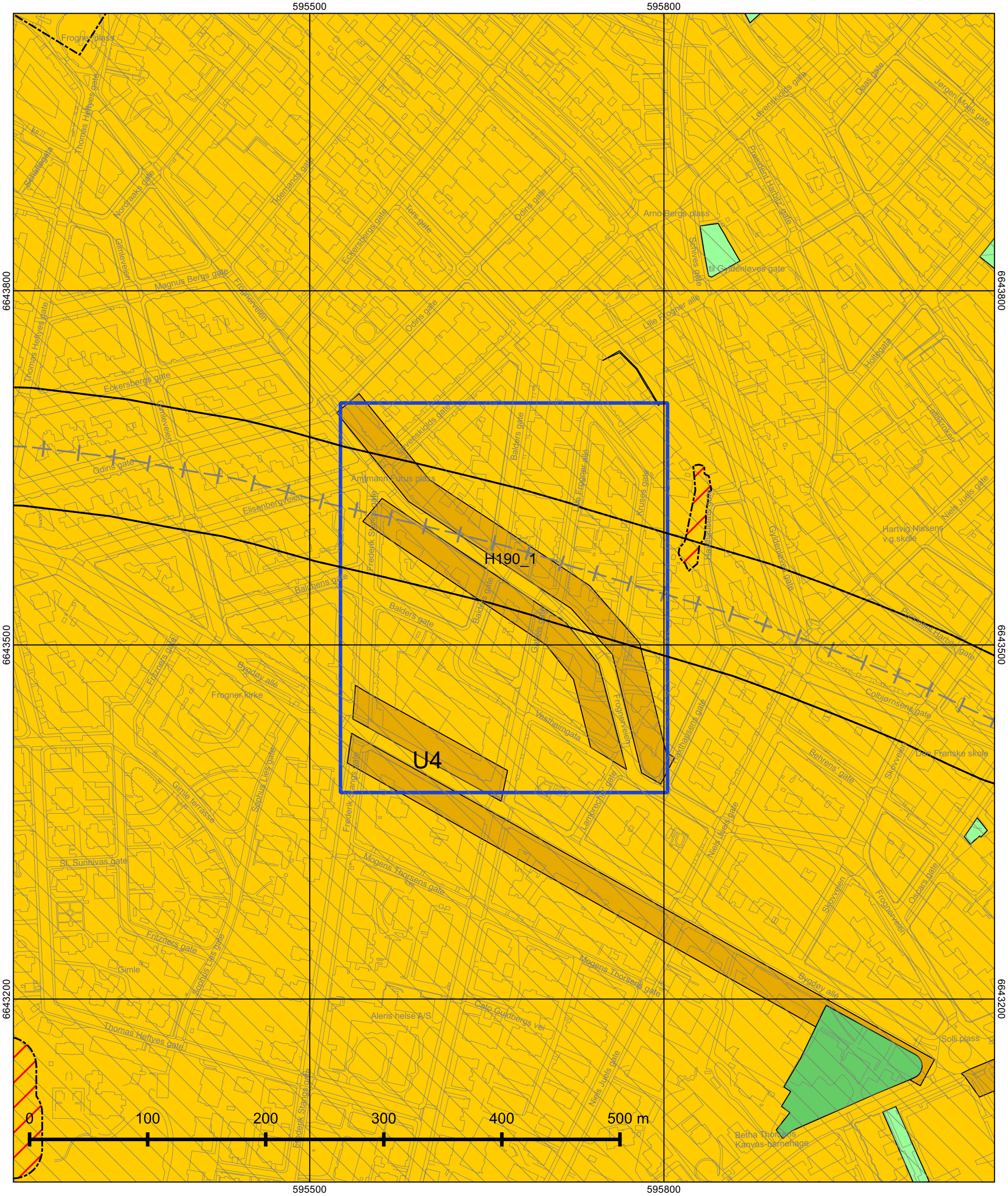
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- 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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152019/86525435
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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
FROGNERVEIEN 26

Dato: 22.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525435
8947920

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 11

Vi viser til bestilling av 20260122 for FROGNERVEIEN 26.

GNR. 212 BNR. 11

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.03.1895.

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

339 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

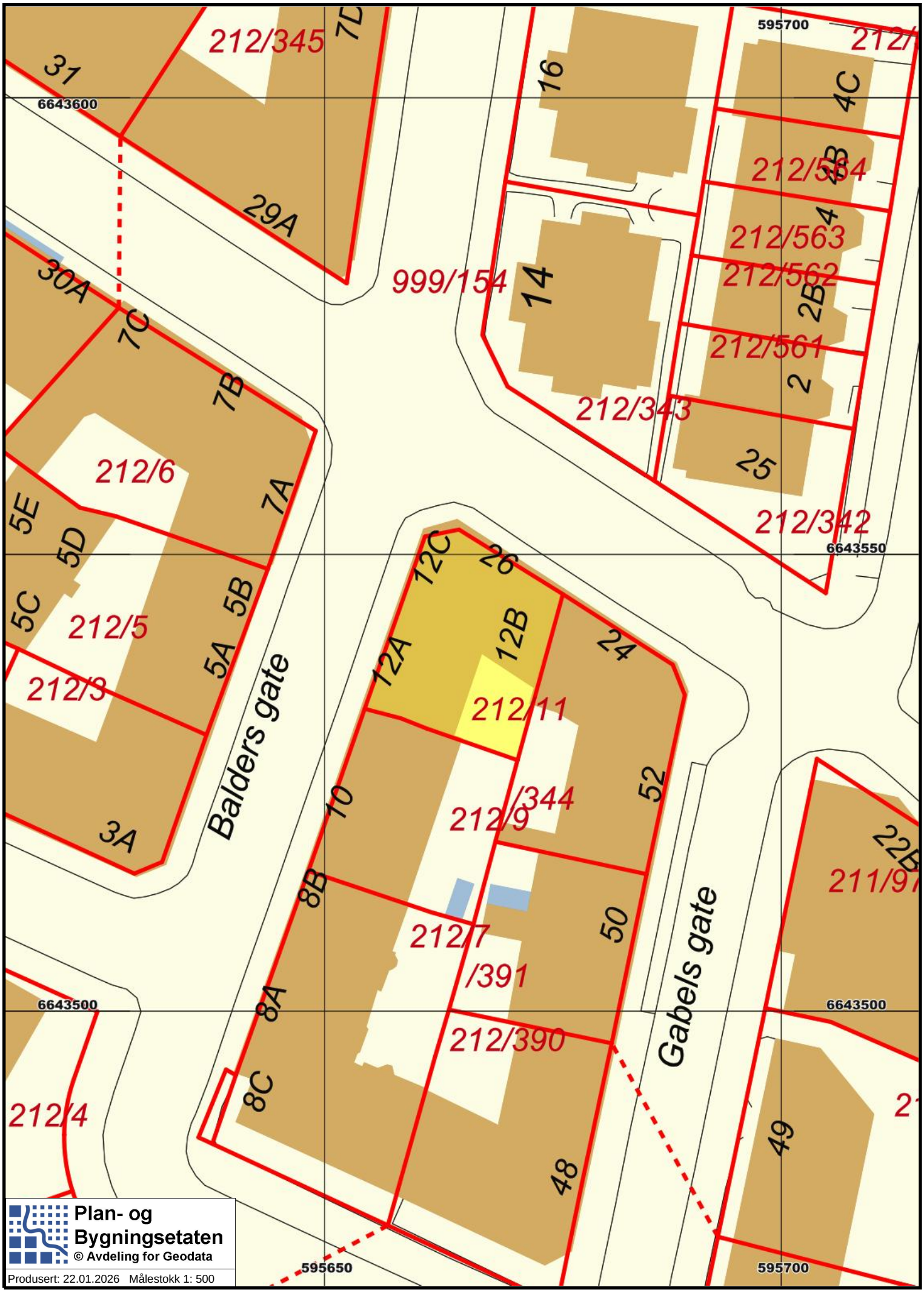
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 22.01.2026 Målestokk 1: 500

enova

Energiattest



Adresse	
Frognerveien 26, 0263 OSLO	
Dato for energimerking **25.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250083**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80495102**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **11**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **158,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
101,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
101,86 kWh/m²	**16 340 kWh**

Frognerveien 26, 0263 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.