

PROAKTIV



FROGNERVEIEN 60



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Frognerveien 60, 0266 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 212, bnr. 373, snr. 10 i Sameiet Frognerveien 60

Prisantydning: 6.500.000,-

Andel fellesgjeld: 19.625,-

Totalpris: 6.519.625,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1931

Rom/soverom: 3/2

BRA: 85 m²

BRA-i: 79 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomt: 556.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.932,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag 558,- felleskostnader 4374,-(drift og vedlikehold, forretningsførsel, tv/internett, kommunale avgifter, fyring, felles forsikring m.m.)

Energimerke: Energiklasse: Oransj F.

INNHold

2	5	6	11
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Stuer
16	18	22	23
Kjøkken	Soverom	Bad	Gang
26	28	30	36
Plantegning	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
68			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.”

“Valget av Rune Emilsen som megler fra Proa var for oss en svært tilfredsstillende opplevelse. Emilsen opptrådte svært profesjonelt og fulgte oss opp gjennom hele salgsprosessen. Vi kan trygt anbefale Proaktiv videre til venner og bekjente, og vi kommer til å bruke Proaktiv igjen ved en senere anledning.”

Marcus Dawes Albrigtsen

“Hele veien hadde vi inntrykk av at megler var profesjonell og vi var trygg på at det hele gikk riktig for seg.”

Trygve Lauritsen

“Resultatet ble langt over forventningene!”

“Å føle seg så trygg i forbindelse med et boligsalg som vi gjorde er uvurderlig. Vi hadde full tillit til vår megler under hele prosessen og resultatet ble langt over forventningene!”

Kathrine Tuset Jenssen

“Han gav meg trygghet som selger og hele prosesse foregikk med senkede skuldre.”

“Jeg opplevde prosessen som eksemplarisk. Megler framstod som proff med mye kunnskap i sitt felt, imøtekommende, tilgjengelig, høflig og veldig hyggelig. Han gav meg trygghet som selger og hele prosessen foregikk med senkete skuldre. Budrunden ble håndtert på særdeles god måte, og jeg oppnådde et resultat over all forventning. Videre oppga kjøper at meglers behagelige væremåte var medvirkende til ønske om kjøp. Samarbeid med takstmann og fotograf, var også godt - grundige, kom til tidspunkt og samarbeidet var utelukkende positivt. Det er ingen tvil om at jeg vil benytte meg av Proaktiv ved neste anledning og at jeg vil gi min største anbefaling til alle bekjente som skal selge/kjøre.”

Marianne Arrowsmith
Herrmann

“Super dyktig megler som kan faget sitt.”

“Vi både kjøpte og solgt med Rune Emilsen i spissen. Super dyktig megler som kan faget sitt. Anbefaler Proaktiv /v Rune til alle som skal selge bolig.”

Kim-Remi Strømberg

“Vi valgte Rune Emilsen og Proaktiv foran fire andre meglerhus.”

“...Dette var som følger av Rune utstrålte trygghet og selgerteft, men også skilte seg markant ut fra de andre kandidatene som en særdeles avbalansert person, som vi følte ville være fordelaktig for å kunne nå ut til en stor bredde av potensielle kjøpere. Rune innfridde til de grader, og vi er veldig fornøyd med jobben han gjorde.”

Runar Berglund

“Dyktige, hyggelige og svært god kommunikasjon mellom meg som kjøper.”

Trude Helen Olsen

“Rask og profesjonelt gjennomført prosess.”

“Alt gikk smurt, fra befarings til takstmann, styling, foto, visning og budrunde. Godt fornøyd med megler Rune Emilsen som jeg trygt kan anbefale til andre.”

Lasse Sabel

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

**Partner/Eiendomsmegler
MNEF:** Rune Emilsen



Rune Emilsen
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 916 63 383
E-post: re@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

FROGNERVEIEN 60

Rune Emilsen har en bachelor i Eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Rune har, som en del av Romerikes største meglerkjede, lagt sin stolthet i å gjøre dette med en grundighet, presisjon, innsats og strategi som gir det optimale resultat.

Emilsen er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver gang. Som kunde av Emilsen får du en hardtarbeidende, direkte og målbevisst megler som alltid har trygghet, effektivitet og maksimalt resultat i fokus.

«Fornøyd kunder er Runes beste referanse! Du som kunde fortjener å oppleve en eiendomsmegler som prioriterer deg og din bolig, som kjenner lokalmarkedet og som kan faget».

Klar for oppussing?

Velkommen til en flott beliggende selveierleilighet i Frognerveien 60, midt på Frogner plass. Det funksjonsinspirerte hjørnebygget ble tegnet av arkitekt Ingvald Suphammer, og avslutter kvartalet på en utmerket måte.

Her bor man rett ved fantastiske Vigelandsparken, samtidig som buss, trikk, alt av butikker og sosiale møteplasser ligger like utenfor.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har bl.a. heis, to eksterne boder, to stuer, to soverom, separat kjøkken og balkong med utsikt retning Frogner plass og Frognerparken.

Her er det ingen tvil om at leiligheten trenger en del kjærlighet for å oppnå dagens krav til standard.

Men leilighetens utforming og potensiale gir et svært godt utgangspunkt til å skape drømmeboligen i et av hovedstadens best attraktive områder.

Partner/Eiendomsmegler MNEF
Rune Emilsen



FROGNER PLASS

Kommune: Oslo / Område: Frogner plass

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til en flott beliggende selveierleilighet på Frogner plass. Et attraktivt og særdeles ettertraktet strøk like ved Frognerparken. Det funksinspirerte hjørnebygget ble tegnet av arkitekt Ingvald Suphammer, og avslutter kvartalet på en utmerket måte.

Frogner og Majorstuen byr på et mangfold av spesialbutikker, delikatesseforretninger, apotek, vinmonopol, blomsterbutikker og øvrige servicetilbud, særlig konsentrert rundt Frognerveien, Bogstadveien og Solli plass. Her finner man både kjente kjeder og små, lokale aktører. Nærmeste dagligvarebutikk, Kiwi, ligger rett over veien.

I kvartalene omkring, finner man blant annet Chat D'Or vinbar, Piazza Italia, Fukuya, Tatakii Asian og Vineria Ventidue. Det er også flere spennende, eksklusive og populære



OFFENTLIG TRANSPORT

 Frogner plass Linje 12	1 min  0.1 km
 Frogner plass Linje 12N, 20	1 min  0.1 km
 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min  1.2 km
 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min  1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Frognerveien	2 min 
Ups Pickup Point Frogner Mat	5 min 

VARER/TJENESTER

 Valkyrien	15 min 
 Apotek 1 Frogner	5 min 

SPORT

 Frognerparken Tennisanlegg Tennis	6 min  0.5 km
 Frogner stadion Fotball, friidrett	7 min  0.6 km
 Barry's Colosseum	11 min 
 SATS Colosseum	11 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Lindemans gate 11 - 11991	2 min 
 Solheimgata 1 - 11071	3 min 



kvalitetsrestauranter i nærområdet. Når helgen kommer, byr også nærområdet på flere hyggelige puber og utesteder. Michaels, Skaugum, BA3, F6, Punk Royale og Fru Burums. Hyggelig atmosfære og gode drinker på Libertine og Sommerro, en perfekt start på fredagskvelden.

God offentlig kommunikasjon i området som gjør det enkelt å leve et aktivt liv uten bilen. Rett utenfor leiligheten ligger trikketoppet på Frogners plass. I gaten ved siden av går 20-

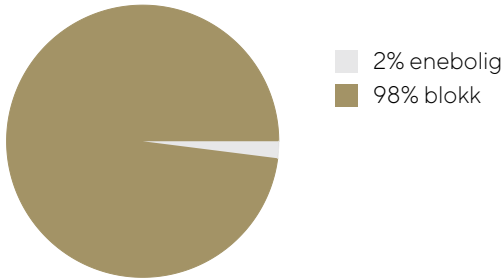
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



bussen. Majorstukrysset, som ligger få minutters gange unna, fungerer som et sentralt kollektivknutepunkt i området, med raske forbindelser til alle deler av byen. Et sentralt og ideelt område både for pendlere og for dem som ønsker enkel tilgang til resten av byen og regionen.

Området er rikt på rekreasjonsmuligheter. Rett utenfor døren har du inngangen til fantastiske Frognerparken med blant annet skulpturanlegget Vigelandsparken av Gustav Vigeland. Her ligger også Frogner Stadion med skøytebane om vinteren og Frognerbadet som er et populært sted for både

BOLIGMASSE



barn og voksne på sommerstid. I tillegg er det muligheter for flotte turer langs Frongnerkilen i retning mot Aker Brygge og Tjuvholmen, eller andre veien, forbi Bestumkilen og hele veien ut til Fornebulandet. Du har også kort vei til både Slottsparken, Skarpsnoparken, Vestkanttorget og Uranienborgparken. Skulle været forhindre utendørstreningen, er det ikke langt å gå til Sats ved Colosseum, Summit eller The Riot. For å nevne noe.

Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gangavstand til Majorstuen skole og Uranienborg skole med AKS. Hartvig Nissen videregående skole ligger også noen trikkestopp unna. Flere barnehager i kort trilleavstand, både private og kommunale. Innen kort avstand ligger også utdanningsinstitusjoner som Universitetet på Blindern, BI i Nydalen, OsloMet, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen og Sykepleierskolen på Lovisenberg.

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	17 min 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km

BARNEHAGER

Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 25 barn	3 min 0.3 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km





Velkommen inn!



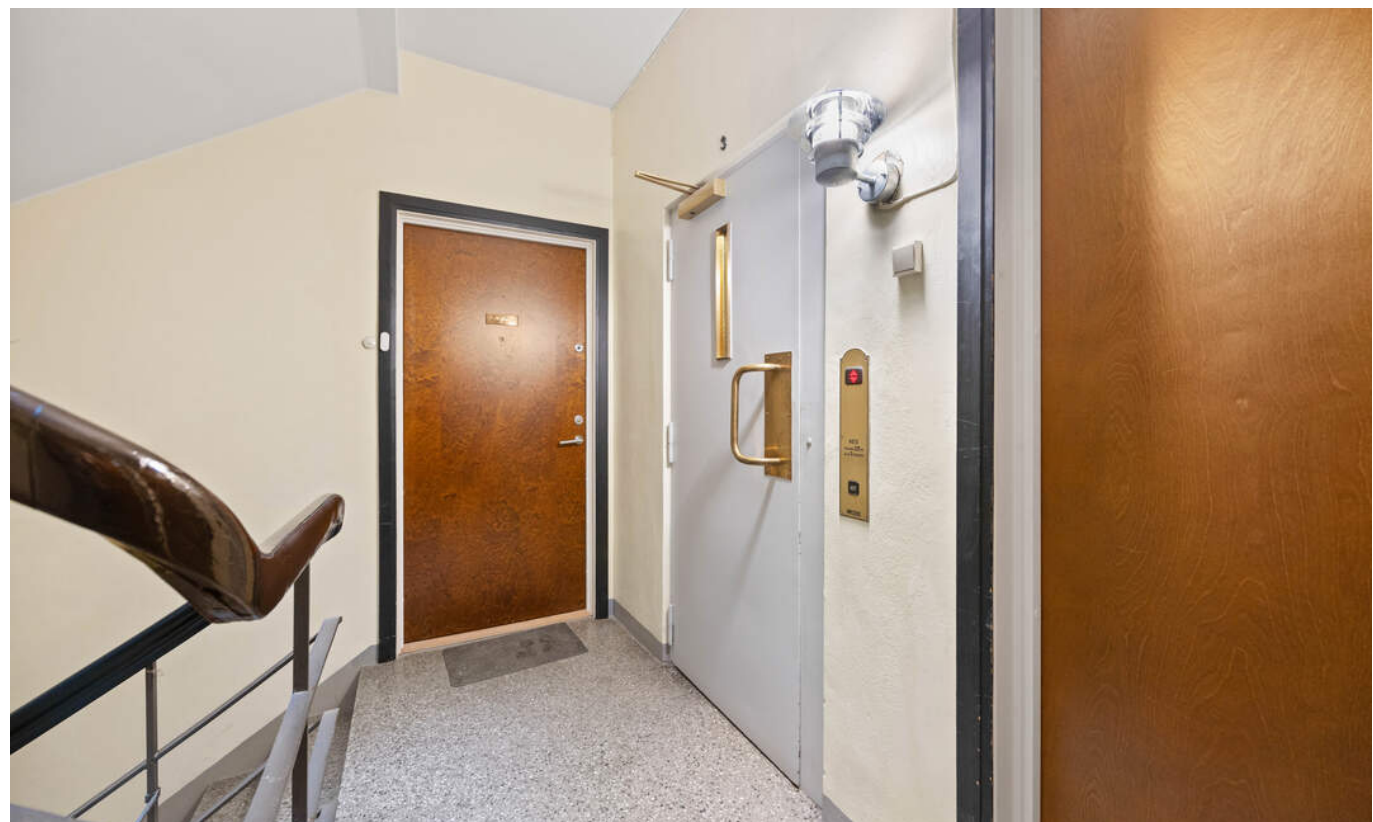
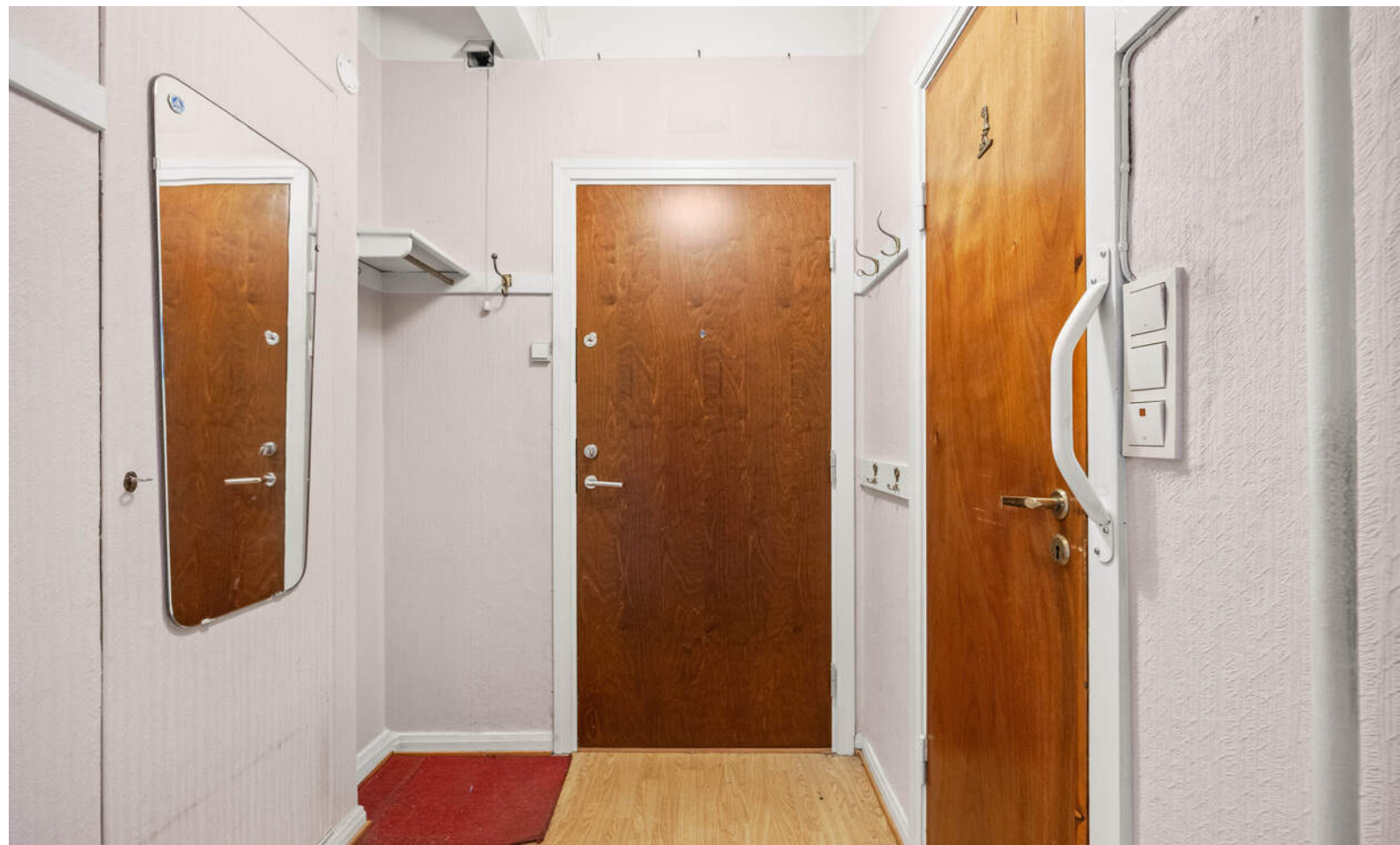








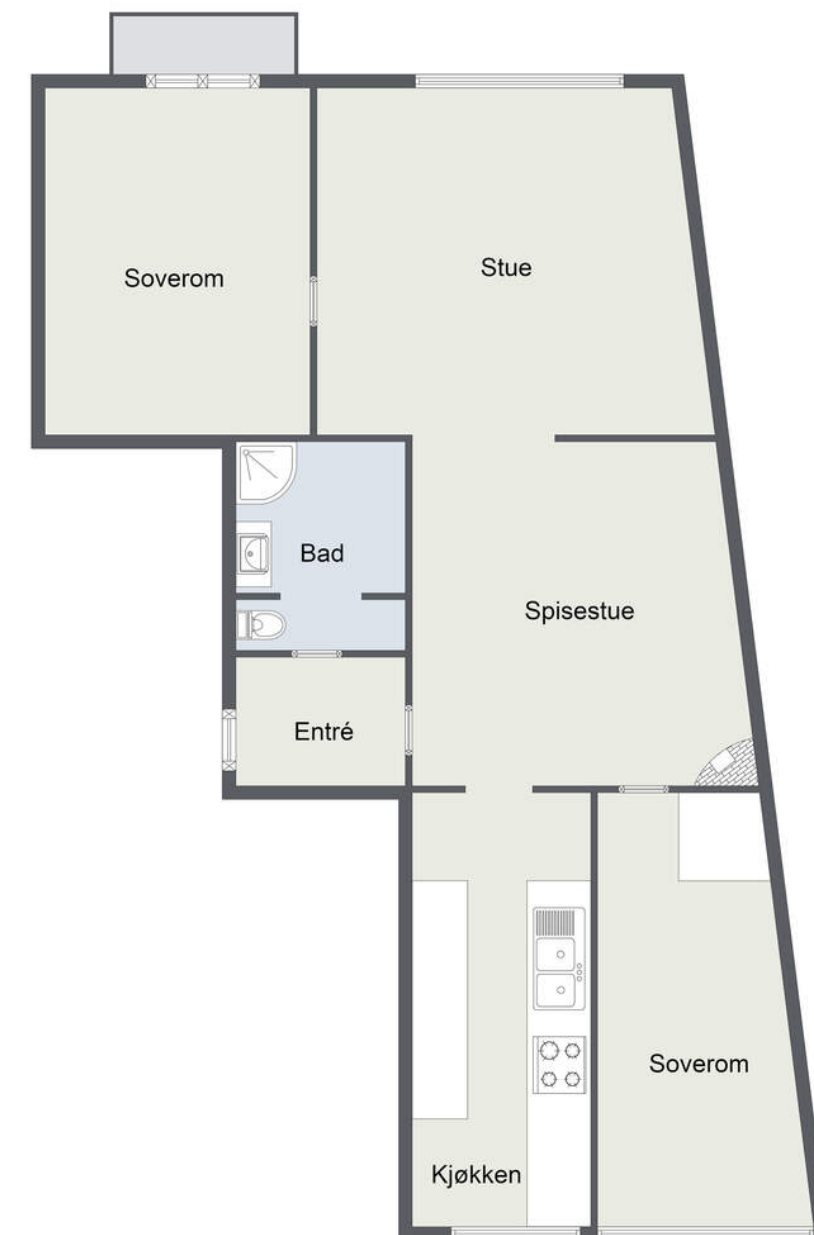






PLANTEGNING

Frognerveien 60
3. etasje



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

556 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Pipeløp er kledd med malt strie. Det er ikke montert gnistplate foran peis.

- Loftsbod: Det er observert soppvekst og råteskade i taksperre inne i loftsbod.

Boligen har fått følgende TG2:

- Balkong: Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga snø.

Over halvparten av forventet levetid er nådd.

- Vinduer og dører: Bakdør er stengt igjen med gipsplate på utsiden. Det er noe luftlekkasjer rundt enkelte vinduer. Det er værslitte lister rundt vinduer. Vrider på ett vindu sitter noe fast. - Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er slitt. Eldre kjøkkeventilator. Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG2 i henhold til NS 3600.

- Avløpsrør: Avløpsanlegg har nådd en høy alder. Det er ufagmessig tetting i skjøt mellom plastrør og støpejernsrør inne i kjøkkenbenk.

- Vannledninger: Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. Håndtak på toalettsete står i veien for stoppekranluke. Stoppekran er noe defekt.

- Vannbåren varme: En radiatorer og radiatorrør er i fra byggeår.

- Ventilasjon: Det er ikke etablert lufteventil i stue.

- Våtrom: Det er eldre og slitte overflater. Det er glipper i silikonfuger mellom gulv og vegg. Det er ikke synlig membran i sluk. Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Servantskap er noe fuktskadet. Det er kun naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige.

- Innerdører: Innerdører er noe skadde og slitte. En innerdør treffer/subber i karm/terskel.

- Overflater: Det er slitte overflater. Det er enkelte små skader i parkett. Slitte overflater på vegger og himlinger.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- El.varme: ikke vurdert.

Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Søndag, 1. mars 2026)

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje med heisadkomst og består av følgende:

Entré, bad, hall, to soverom, stue, spisestue og kjøkken.

Balkong utenfor stue.

Loftsbod og kjellerbod.

Felles sykkelparkering i kjeller.

Felles bod i kjeller.

Areal

Bruksareal:

3. etasje

BRA-i: 79 kvm

Total BRA: 79 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 2 kvm

Loftsbod:

BRA-e: 6 kvm

Kjellerbod er ikke oppmålt pga. manglende adkomst.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Heisadkomst opp til leiligheten som ligger i 3. etasje. Entreen har finert ytterdør og gode muligheter for oppheng og lagring av ytterklærne.

Fra entreen kommer man inn til en mellomstue med sjarmerende ildsted i hjørnet. Det er åpen løsning inn til ytterligere en stue - så her har man plass til sofalounge og

spisebord i egne, definerte soner. Stuene har eldre overflater og i enden er det vindu med utsikt over Frognerparken og Frogner plass.

Kjøkkenet ligger i et eget rom med adkomst fra gangen. Kjøkkenet har vindu i enden og plass til spisebord. Innredning langs to vegger med profilerte eikefronter, laminat benkeplate med kum og fliser på den ene veggen. Det er integrert stekeovn og koketopp samt opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokesonen.

Eldre badrom med toalett i egen sone. Badrommet er flislagt med varmekabler i gulvet og har fliser, malt strie og badromstapet på veggene. Utstyrt med dusjkabinett, servant med skap og speil med belysning.

Leiligheten har to soverom - begge med skyvedørsgarderobe. Begge rommene har god plass til seng, nattbord og ytterligere lagringsplass. Fra det ene soverommet er det doble dører ut til balkongen med utsikt over Frogner plass. Balkongdør fra 2005.

Oppvarming

Sentralfyring med radiatorer i leiligheten.

Varmekabler på badet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Info strømforbruk

Eiendommen er et dødsbo, dermed har ikke eksakte beløp latt seg innhente.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Om sameiet
Sameiet består av 14 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Bygningen er i 5 etasjer, med loft.

Sameiet har felles tørkerom og felles bod. Det er også sykkelrom i kjelleren.

Sameiet Frognerveien 60 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv. Sameiet Frognerveien 60 har avtale med renholdstjeneste med AS Rene Trapper. Renholdet skjer annen hver uke. Matter ved inngangspartiet skiftes samtidig.

Eieren er pliktig til å betale et flyttegebyr på kr. 750,- ved inn/utflytting. Dette gjelder ved hvert bytte av fremleietakere som har med eget inventar. Gebyrets størrelse kan justeres av sameiet, ref husordensreglene.

Rehabilitering og større vedlikehold
Vedlikehold 2024:
- Nytt tak

Tidligere vedlikehold
I de siste årene har det blitt gjennomført både nødvendig vedlikehold og oppgradering.
- 2023 Nytt overlystak.
Nytt nøkkelsystemet til hovedinngangen og oppkalling til

leilighetene.
Nye låser i døra inn til søppelgangen og i bakdøra

- 2022 Vedlikehold av heis.
 - 2021 Vedlikehold av heis. Bytte av calling anlegg.
 - 2020 mindre vedlikehold
 - 2019 total rehabilitering av forhage, blomsterbed, plen og sykkelplass.
 - 2018 mindre vedlikehold
 - 2017, fullstendig rehabilitering av fasader, reparasjon av takvindu.
 - 2016 mindre vedlikehold
 - 2015 innvendig rørfornyng av alle originale avløpsrør med 10 års garanti og forventet 50 års levetid. Ny, brannsikker inngangsdør til loft.
 - 2014 større lekkasje fra gjennomrustet avløpsrør. Avblending og brannsikring av kjøkkendører til bakinngang.
 - 2013 rensing av sentralvarmeanlegg, mindre vedlikehold.
 - 2011 Utskifting av oljefyr, overgang til fjernvarme.
 - 2010 Utskifting av entredører til alle leiligheter, maling av lister rekkverk i trappeoppgangen.
- Felleskostnader pr. mnd
4.932,-

Felleskostnader inkluderer
Renter og avdrag 558,- felleskostnader 4374,-(drift og vedlikehold, forretningsførsel, tv/internett, kommunale avgifter, fyring, felles forsikring m.m.)
Andel fellesgjeld
19.625,- per tirsdag, 24. februar 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369057123, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.02.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 24.02.2026: 351 289
Andel av saldo: 19 625
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2029)

Andel fellesformue
17.537,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Årsresultatet i 2024 viste et underskudd på kr. - 543 811,- Egenkapitalen i utgangen av 2024 var kr. - 189 845,-

Underskuddet på 543.811 ble overført til egenkapitalen. Per 31.12.20224 er egenkapitalen dermed negativ med 189.845. Sameiet vil bygge opp igjen en positiv egenkapital i takt med nedbetaling av lånet.

Styregodkjennelse
Sameiet krever ikke styregodkjennelse, men kjøper eller på annen måte erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet, må meldes til styret for registrering.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i sameiet. Dog kan dyr kreves fjernet ved eventuell stadig støy, sjenanse eller ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Jfr. lov om eierseksjoner §27.

Forsikring
Forsikringsselskap Storebrand Skadeforsikring AS
Polisenummer5983221

Formuesverdi primær
2.083.978,- for 2024

Formuesverdi sekundær
8.335.910,- for 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

Kjerneinformasjon

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Forsikringen i sameiet omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen i kommunens arkiver. Dog foreligger det ekspedisjons-dokument datert juli 1932. (Et ekspedisjonsdokument er en historisk betegnelse på et dokument som fungerte som en forløper til dagens ferdigattest i byggesaker)

Det foreligger ferdigattest på heving av tak datert 16.11.1983. Det foreligger ferdigattest på skifte av sluk datert 2006. Det foreligger ferdigattest på innvendige forandringsarbeider i 1. etasje datert 1994. Ferdigattest på innredning oppholdsrom på loft, bruksendring. Ny trapp 5. etasje til loft datert 23.08.1978.

Det er noen mindre avvik mellom de byggemeldte tegningene og slik leiligheten fremstår i dag.
Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/212/373/10:
18.11.1913 - Dokumentnr: 900732 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1913 - Dokumentnr: 900733 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1914 - Dokumentnr: 902220 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1914 - Dokumentnr: 902221 - Erklæring/avtale

ang konditoriovn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:373

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1921 - Dokumentnr: 920612 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:373

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1932 - Dokumentnr: 990651 - Erklæring/avtale Bestemmelse om enerett til leveranse for øl og mineralvann Rettighetshaver: AS Ringnes Bryggeri/Nora Minneralvandfabrik Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:373 Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1934 - Dokumentnr: 910566 - Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om veg Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:373 Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1934 - Dokumentnr: 910567 - Bestemmelse om bebyggelse Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:373 Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1975 - Dokumentnr: 506023 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 5,000 MED PRIORITET ETTER FØRSTE TGL ERVERVSUM Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1975 - Dokumentnr: 506023 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 10 Formål: Bolig Sameiebrøk: 0/1

21.04.1988 - Dokumentnr: 26865 - Resek/tilleggssek Nye seksjoner: Snr: 16 Formål: Bolig Sameiebrøk: 90/1550 Formål/ sameiebrøk for denne seksjon: Snr: 10 Formål: Bolig Sameiebrøk: 90/1550 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

21.04.1988 - Dokumentnr: 26865 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel Endret seksjon: Snr: 10 Formål: Bolig Sameiebrøk: 87/1550

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ved reguleringsplanen, samt avsatt til bebyggelse og anlegg ved kommuneplanen.

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 500 000,00 (Prisantydning)
19 625,00 (Andel av fellesgjeld)

6 519 625,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
162 970,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

164 060,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
176 960,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 683 685,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 696 585,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever

tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler

utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Sverre Helgerud
Reidar Helgerud

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Info eiendomsssskatt

Oslo kommune har vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 2,35 promille av beregningsgrunnlaget. Beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. Link til Oslo kommunes hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt>. Eiendomsskatten vil kunne variere fra år til år.

Dato salgsoppgave
2.3.2026

VEDLEGG

Frognerveien 60 0266 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1931
BRA: 85 m²
BRA-i: 79 m²
Rapportdato: 1.3.2026 (Gyldig til 1.3.2027)

Samlet vurdering



GNR: 212 BNR: 373 SNR: 10

Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Frognerveien 60
0266 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018 Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40317
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Pipeløp er kledd med malt strie. Det er ikke montert gnistplate foran peis.
Loftsbod	Det er observert soppvekst og råteskade i taksperre inne i loftsbod.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga snø. Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder.
Vinduer og dører	Bakdør er stengt igjen med gipsplate på utsiden. Det er noe luftlekkasjer rundt enkelte vinduer. Det er værslitte lister rundt vinduer. Vrider på ett vindu sitter noe fast.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er slitt.
Kjøkken - Avtrekk	Eldre kjøkkeventilator. Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.
Avløpsrør	Avløpsanlegg har nådd en høy alder. Det er ufagmessig tetting i skjøt mellom plastrør og støpejernsrør inne i kjøkkenbenk.
Vannledninger	Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. Håndtak på toalettsete står i veien for stoppekranluke. Stoppekran er noe defekt.
Vannbåren varme	En radiatorer og radiatorrør er i fra byggeår.
Ventilasjon	Det er ikke etablert lufteventil i stue.
Våtrom - Overflater	Det er eldre og slitte overflater. Det er glipper i silikonefuger mellom gulv og vegg.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ikke synlig membran i sluk. Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom - Sanitærutstyr	Servantskap er noe fuktskadet.
Våtrom - Ventilasjon	Det er kun naturlig ventilering.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige.
Innerdører	Innerdører er noe skadde og slitte. En innerdør treffer/subber i karm/terskel.
Overflater på innvendige gulv	Det er slitte overflater. Det er enkelte små skader i parkett.
Overflater på innvendige vegger	Det er slitte overflater.
Overflater på innvendige himlinger	Det er slitte overflater.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
El. varme	Ikke vurdert.

Lovlighet / HMS	
	Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
	Det er noen mindre avvik mellom de byggemeldte tegningene og slik leiligheten fremstår i dag.
	Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
	Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
	Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
	Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.2.2026	1.3.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Boet etter Sverre Helgerud	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
-------	----------------------------	--------------------------	-----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæringskjema er ikke utfylt da dette er et dødsbo.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Roy Bekkesletten	Telefon:	41624600	
Firma:	Takstmann Roy Bekkesletten AS	Epost:	roy@bekkesletten.no	
Tittel:		Adresse:	Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak	

EGNE PREMISSE:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Frognerveien 60, 0266 Oslo				
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	212	Bruksnr:	373
Seksjonsnr:	10	Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1931				
Boligtype:	Leilighet				

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i betong, pusset og malt. Valmet tak i treverk. Etasjeskille er betongdekke.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	79	79 Romfordeling: Entré, wc/bad, hall, 2 soverom, stue, gang/anretningsrom og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,41 m - ca 2,70 m.	0	0	2
Loft	6	0	6 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	85	79	6	0	2

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger. Utover ovennevnte areal er det: 1 kjellerbod. BRA-e (eksternt bruksareal) Bod er ikke oppmålt, pga. manglende atkomst.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med betongdekke. Størrelse ca 2 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga snø. Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Finert entrédør med trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Finert bakdør med trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent alder på entrédør. Vinduer er i fra 1988 og 2005. Balkongdør er i fra 2005. Det er ukjent alder på bakdør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Bakdør er stengt igjen med gipsplate på utsiden. Det er noe luftlekkasjer rundt enkelte vinduer. Dette kan medføre trekk, varmetap, samt risiko for fuktinntrenging og kondens ved ugunstige værforhold. Det er værslitte lister rundt vinduer. Vrider på ett vindu sitter noe fast.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales skifte baktrappdør. Det anbefales å tette rundt enkelte vinduer. Det anbefales å skifte lister rundt vinduer. Det bør påregnes utskiftinger på sikt. Det anbefales å utbedre vrider på ett vindu.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Åpen peis i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-3
Pipeløp er kledd med malt strie. Dette hindrer visuell kontroll av skjule sprekkdannelser og/eller lekkasjer. Det er ikke montert gnistplate foran peis. Manglende gnistplate utgjør en potensiell brannrisiko mot gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innkledning av pipeløp er brannfarlig og anbefales fjernet. Det anbefales å montere en gnistplate foran peis.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen er slitt.	
Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, koketopp, oppvaskum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Eldre kjøkkeventilator. Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Kjøkkenventilator anbefales utskiftet.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er noen mindre avvik mellom de byggemeldte tegningene og slik leiligheten fremstår i dag.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Leiligheten hadde opprinnelig to inngangsdører, én fra hovedtrapp og én fra baktrapp; døren til baktrapp er nå tettet med en gipsplate på utsiden. Det anbefales å vurdere gjenåpning for å gjenopprette sekundær rømningsvei, samt å kontakte styret i sameiet for avklaring rundt løsningen.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg har nådd en høy alder. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader. Det er ufagmessig tetting i skjøt mellom plastrør og støpejernsrør inne i kjøkkenbenk. Dette kan medføre lekkasje og vannskade over tid. Skjøten bør utbedres for å sikre tett forbindelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader. Håndtak på toalettsete står i veien for stoppekranluke. En stoppekran er noe defekt. Dette kan føre til at man ikke kan få stengt vannet.	

6.8 Elektrisk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
6 kurser.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Eiendommen blir solgt som et dødsbo, og det er usikkert om det finnes en erklæring om samsvar for eventuelle elektriske arbeider eller installasjoner som er gjort etter 1. januar 1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.
Det er ikke kursfortegnelse i sikringsskap.

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 ellitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkynndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil dekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
De fleste radiatorer er skiftet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
En radiatorer og radiatorrør er i fra byggeår og har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprinnelig radiator og radiatorrør bør vurderes utskiftet.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Det er miniventilasjon på ett soverom. Ikke vurdert. TG-IU	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke etablert lufteventil i stue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere lufteventil i stuevindu.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Fliser, malt strie og baderomstapet på vegger. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er eldre og slitte overflater. Det er glipper i silikonfuger mellom gulv og vegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
Oppgraderinger bør påregnes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig membran i sluk. Rørføringer gjennom gulv og vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Badet bør vurderes oppusset.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, wc og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Servantskap er noe fuktskadet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Sanitærutstyr bør pga alder vurderes utskiftet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør monteres en elektrisk vifte, dersom dette er tillatt i sameiet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. Det ble gjennomført tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag. TG-2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Innerdører	
Beskrivelse	
Finerte innerdører.	
Oppsummering	TG-2
Innerdører er noe skadde og slitte. En innerdør treffer/subber i karm/terskel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å skifte innerdører.	

6.13 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Parkett og belegg.	
Oppsummering	TG-2
Det er slitte overflater. Det er enkelte små skader i parkett.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre parkettgulv. Det anbefales å skifte ut gulvbelegg.	

6.14 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malt stie og tapet.	
Oppsummering	TG-2
Det er slitte overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger bør påregnes.	

6.15 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater.	
Oppsummering	TG-2
Det er slitte overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger bør påregnes.	

6.16 El. varme

Beskrivelse
Det er varmekabler på bad.

Oppsummering	TG-IU
Ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser om varmekablene virker.	

6.17 Loftsbod

Beskrivelse	
Loftsbod.	
Oppsummering	TG-3
Det er observert soppvekst og råteskade i taksperre inne i loftsbod. Soppen er delvis fjernet. Taksperren er bærende for felles yttertak. Råteskader i bærende trekonstruksjoner kan medføre redusert bæreevne og svekkelse av konstruksjonen over tid dersom forholdet ikke utbedres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at styret informeres, da forholdet gjelder felles bygningsdel. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfang og behov for tiltak.	
Utbedringskostnader	20 000 - 100 000

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Egenerklæring

Frognerveien 60, 0266 OSLO

24 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Frognerveien 60

Frognerveien 60

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Boligen ble kjøpt av min bestefar 27/10-1975 av Frognervn 60 A/S, og overdratt til min far ved bestemors død 24/02-1987. Mor og far har bodd her til hennes død senhosten 2025.. Dey er det jeg vet om kjøp.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 5811505

Informasjon om selger

Selger

Helgerud, Reidar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen er slitt etter mange år, og det er ikke gjort store forandringer de siste 10-15 årene. Fasaden er påkostet av sameiet for ca 10 år siden.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 85911124

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Helgerud, Reidar	2026-02-24

Identification

 Helgerud, Reidar

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Helgerud, Reidar	24/02-2026 09:53:39	BANKID

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

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET FROGNERVEIEN 60

av 13.5.1998

YTRE ORDEN:

1. Gårdsrom, portrom, trappeoppganger og korridorer må ikke nyttes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboerne. Barnevogner tillates plassert i hovedoppgangen, dog uten sjenanse for beboerne. Det er forbudt å slå ball og å spille fotball i bakgården. Sykler skal oppbevares i sykkelrommet, i bakgården eller i portrommet.
2. Tøy og tepper må ikke luftes eller ristes på åpne balkonger eller fra vinduer. På søn-og helligdager må tøy ikke henge ute.
3. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Likeså å male vinduer og vegger utvendig, sette opp skilt, montere, automater, flaggstenger, antenner, o.l. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
4. Ingen må la port eller felles inngangsdører stå ulåst.
5. Søppel må ikke kastes i luke i bakgangen men direkte i søppelkasser som for tiden står plassert i portrommet mot Erling Skjalgssonsgate. Søppel må ikke settes utenfor søppelkassene. Ta kontakt med renholdsverket hvis behov for å kaste større mengder søppel.

FELLESROM:

1. Tørkerom på loftet kan kun benyttes til tørking av klær. Forøvrig er det ikke tillatt å oppbevare og hensette private eiendeler utenfor loftsbodene. (Brannforskrifter)
2. Fellesboden i kjelleren kan benyttes til oppbevaring av private eiendeler etter gitte retningslinjer (merkede arealer). Fellesboden skal være avlåst.
3. I sykkelrommet (tidligere rullerom) i kjelleren kan sykler parkeres.
4. Vaskerom og tørkerom benyttes bare i forbindelse med klesvask.
5. Bruk av levende lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller. Røking er forbudt.

Side 1

6. Alle kjellervinduer og dører skal være forsvarlig lukket. Fellesrom og private boder skal være ryddet for brannfarlig avfall.

7. Takluker skal være låst og kan kun åpnes av styret.

INDRE ORDEN

1. Beboerne er ansvarlig for enhver vannskade som følge av bruk av vaskemaskiner, oppvaskmaskiner o.l.
2. Det er forbudt å lufte gjennom felles oppgang.
3. Beboerne plikter å fjerne sne og is på egen balkong.
4. Dyrehold er tillatt i sameiet. Dog kan dyr kreves fjernet ved eventuell stadig støy, sjenanse eller ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Jfr. lov om eierseksjoner § 27.
5. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leiligheten. Høy musikk og sjenerende støy fra husholdningsapparater (vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel, o.l.) skal ikke forekomme i dette tidsrom. Dersom man skal ha selskap, og støy forventes etter kl. 23.00, skal beboerne varsles på forhånd med oppslag på oppslagstavle i 1. etasje.
6. Musikk må ikke spilles så høyt at det sjenerer naboene.
7. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heiser, vaskeri, fellesantenne e.l.

ERSTATNINGSPLIKT OG ANSVAR

1. Sameieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
2. Vedkommende er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.
3. Eieren er pliktig til å betale et flyttegebyr på kr. 750,- ved inn/utflytting. Dette gjelder ved hvert bytte av fremleietakere som har med eget inventar. Gebyrets størrelse kan justeres av sameiermøtet.
4. Nye navneskilt på ringeklokke og postkasse må bekostes av den enkelte sameier og være av samme standard som eksisterende skilt.

Side 2

VEDTEKTER FOR SAMEIET FROGNERVEIEN 60

Vedtatt i årsmøte
den 10.05.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

- § 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
- Boligsameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 14 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.4.1988. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 212, bnr. 373 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.
- § 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
- Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjon nr. 1 og 2 er regulert til butikk. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.
- Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
- Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringen eller installasjoner skal meldes til styret.
- Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
- § 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)
- Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Husleien fastsettes av seksjonseierne på årsmøte.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av hans/hennes husleieforpliktelser. Pantekravet kan ikke overstige et beløp

som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

- § 4. VEDLIKEHOLD
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Se for øvrig Lov om Eierseksjoner paragraf 32.
- For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forretningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.
- Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Se for øvrig Lov om Eierseksjoner paragraf 33.
- § 5. VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdsutgifter. De beløp, basert på seksjonseierbrøkene, som seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.
- § 6. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Kjøper eller på annen måte erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.
- § 7. ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.
- Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- Skal et forslag kunne behandles, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst tre fjerdedels (3/4) flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

	Boligsameiet Frognerveien 60
	I sameiet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandler, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen distribueres seksjonseierne etter møtet.
§ 8.	SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles: 1. Styrets årsberetning 2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår – til eventuell godkjenning 3. Velge styremedlemmer 4. Andre saker som er nevnt i innkallingen Årsberetning og regnskap skal sendes ut en uke før årsmøtet til alle seksjonseiere og være tilgjengelig i årsmøtet.
§ 9.	ÅRSMØTETS BESLUTNINGSMYNDIGHET <u>Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.</u> A. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. B. Det kreves minst to tredjedels (2/3) flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om: a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold. b) Omgjøring av fellesarealer til nyte bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap. d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning. e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt. f) Reseksjonering

	Boligsameiet Frognerveien 60
	g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem % av de årlige fellesutgiftene. h) Endring av vedtekter og husordensregler. C. Vedtak som krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig : a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt b. oppløsning av sameiet, samt c. vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, samt d. tiltak som går ut over seksjonseieres bo- eller bruksinteresser.
§ 10.	MINDRETALLSVERN Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
§ 11.	STYRET Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet for 2 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Alle bestemmelser og spørsmål utover vanlig forvaltning, drift og vedlikehold skal forelegges årsmøtet for vedtak og godkjenning.
§ 12.	REVISJON OG REGNSKAP Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge fram regnskap for foregående år på det ordinære årsmøtet. Sameiets forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) leverer profesjonell forvaltning og regnskapsførsel. Sameiet er ikke revisjonspliktig og har valgt ikke å ha revisor.
§ 13.	MISLIGHOLD Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes. Frist ved et eventuelt pålegg om tvangssalg skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

- § 14.

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjonen § 39.
- § 15.

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, o.l., kan skje etter forutgående godkjenning av årsmøtet. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av årsmøtet før byggemelding kan sendes.
- § 16.

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller som fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om søksmål mot tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommendes egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesse.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- § 17.

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Frognerveien 60, 0266 OSLO. Gnr. 212, bnr. 373, snr. 10 i Sameiet Frognerveien 60, oppdragsnr.: 1510260087
Megler: Rune Emilsen, mobil: 91663383, e-post: re@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Rune Emilsen

Partner/Eiendomsmegler

MNEF

916 63 383

re@proaktiv.no

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no