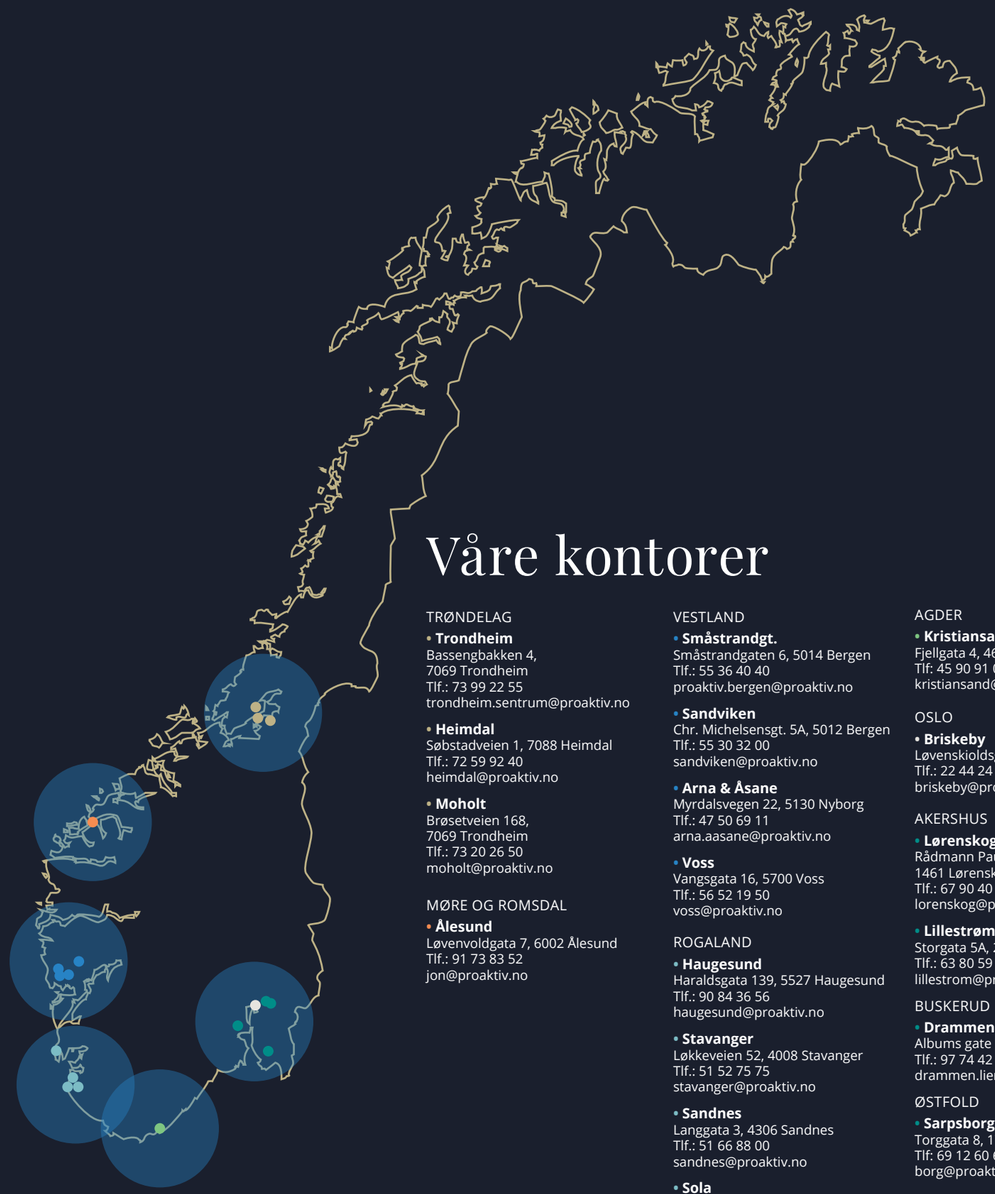
# PROAKTIV

## Det er mange som ønsker seg en leilighet på Frogner.

Det er langt færre som finner en som faktisk leverer på det som betyr mest i hverdagen.

FROGNERVEIEN 64



# 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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

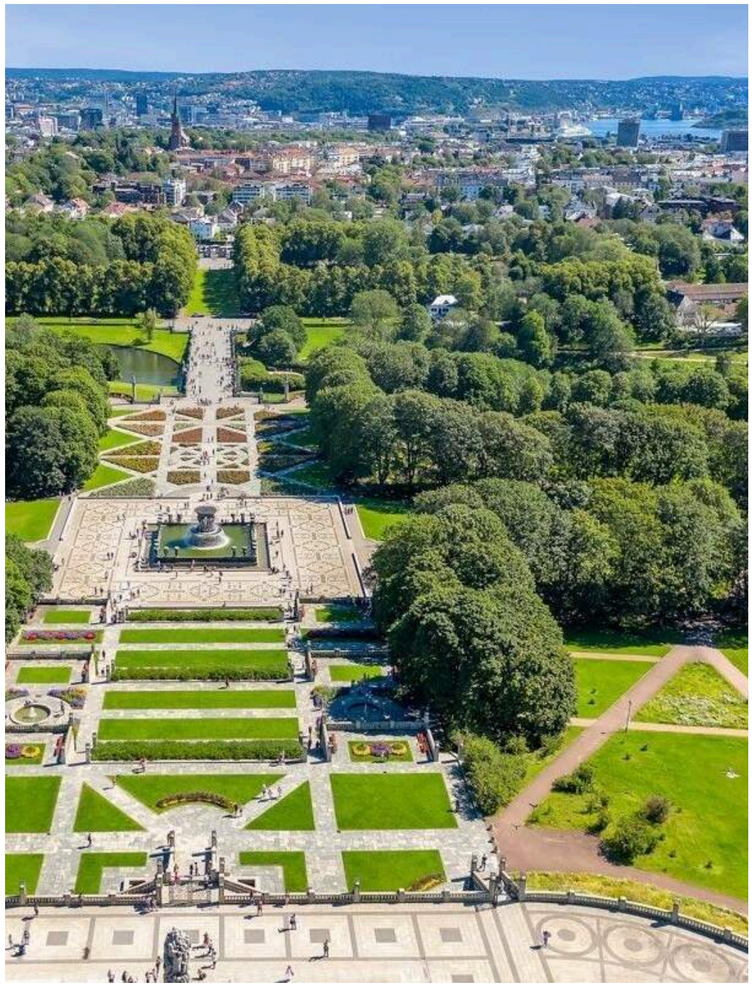
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

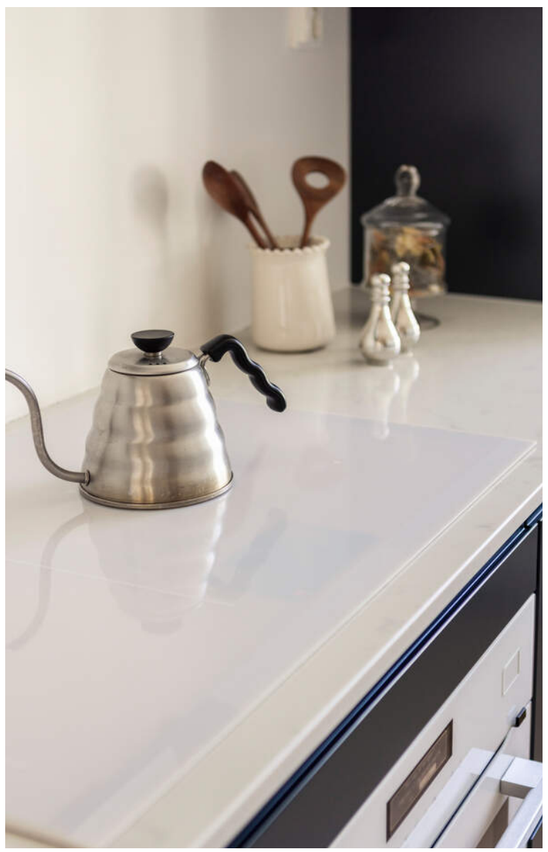
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



# FROGNER

GJENNOMGÅENDE 3R I 5 ETG MED HEIS, BALKONG, PEIS OG HØY STANDARD - Kjøkken og bad fra 2020 - Vender mot stille gate!

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Frognerveien 64, 0266 OSLO

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 212, bnr. 376, snr. 24 i Sameiet Frognerveien 64

**Prisantydning:** 8.990.000,-

**Omkostninger:** 238.740,-

**Totalpris:** 9.228.740,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1936

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 77 m²

**BRA-i:** 73 m²

**Etasje:** 5

**Garasje/Parkering:** Eiendommen ligger i et område med beboerparkering i bydel Frogner (Sone A).

**Tomt:** 501.7 m²

**Felleskostnader pr. mnd.:** 5.767,-

**Felleskostnader inkl.:** Driftskostnader, fyring og varmtvann, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, forsikringer, vedlikehold m.m.

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn G.

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

36 Boligen i bilder

90 Plantegninger

92 Kjerneinformasjon

100 Vedlegg

178 Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

### “Troverdig, puntlig og effektiv.”

“Vi følte oss hele tiden trygge og godt ivaretatt da vi solgte vårt hus på Bestum med hjelp fra Alexandra. Hun var troverdig, punktlig og effektiv i sin tilstedeværelse gjennom hele salgsprosessen”.

Hilde Helgeland

### “Hjertelig takk!”

“Jeg kan ikke takke deg nok for all hjelp du har gitt meg i jakten på- og gjennom kjøpet av leiligheten min. Det er ingen tvil om hvem jeg skal ringe når jeg skal selge!"

Hanna Hamborg

### “En megler som leverer varene!”

“Da jeg solgte leiligheten min på Majorstuen i august 2023 var det viktig for meg med en tilstedeværende megler med god erfaring. Hun kom med gode, gjennomførbare anbefalinger hele veien, tok seg god tid til å foklare meg alle stegene i prosessen og hun stod på natt og dag for å kjøre boligen min klar for salg da jeg ikke hadde mulighet til å være der selv. Alt dette resulterte til en knallsalg i et tungt marked og jeg er strålende fornøyd! Det er ingen tvil om hvem som skal selge min neste bolig!”.

Mari Viken

### “Topp service fra start til slutt. ”

“Vi vil takke Alexandra og Proaktiv for alt hun har gjort for oss det siste året. Ikke bare spilte hun en helt uvurderlig rolle da hun hjalp oss å kjøpe vårt nåværende hus, men vi fikk fantastisk hjelp og service da vi solgte. Ikke minst slo vi prisrekorden i borettslaget med over 500.000,-. Med Alexandra er dere utvilsomt i trygge hender når dere skal kjøpe- og selge”.

Elin Digrell og Simon Kakos

### “Du er førstevalget ved neste anledning”

“Da vi solgte leiligheten vår på Tveita fikk vi grundig og nøye planlagt hjelp av Alexandra. Vi er godt fornøyde med jobben som ble gjort!”.

Gry og Jostein Sunde

### “Jeg har brukt Alexandra som megler flere ganger og ender alltid opp like fornøyd!”

“Jeg møtte Alexandra første gang i 2019 og har siden trygt lent meg på henne ved i både kjøp og salg. Hun er alltid tilgjengelig og gir velfungerende råd. Med henne på laget får du en svært erfaren megler med bred kunnskap og bein i nesa. En råtøff forhandler og en dyktig megler. Gleder meg til vi skal samarbeide igjen!”.

Ileana Aimar og Fernando Gonzales

### “Vi fikk premium-oppfølging og premium-pris"

“Da vi skulle flytte fra Oslo til Ålesund var det spesielt viktig for oss å selge til best mulig pris før vi forlot Oslo-markedet. Vi fikk premium-oppfølging og ikke minst premium-pris for huset vårt. Vi vil varmt anbefale Alexandra Nygård og Proaktiv til alle som ønsker en profesjonell megler som jobber hardt for deg. Hun var tilstede under hele salgsprosessen fra start til slutt, holdt rekordmange privatvisninger da de annonserte visningene ble overfylte, og hun forhandlet frem en salgspris langt høyere enn vi hadde sett for oss.”.

Agnethe og Thomas Lundgård

### “Takk for all god hjelp med salget av leiligheten vår, vi kontakter deg definitivt igjen”

“Hun møtte godt forberedt på første befaring, og kunne sette i gang forberedelsene allerede på første møte. Bare dager senere lå boligen ute på nett med massiv respons. Vi vil definitivt kontakte henne igjen!

Cathrine Wikstrøm

### “Veldig god oppfølging.”

“Vi følte oss trygge og godt ivaretatt hele veien. Fra start til slutt !”.

Rut Margaret Seifert



"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."

Kontorsjef/Partner/Fullmektig:
**Alexandra Nygård**

**Alexandra Nygård**
*Kontorsjef/Partner/Fullmektig*
**Mobil:** 90 98 65 70
**E-post:** an@proaktiv.no

**AVDELING:**
Proaktiv Briskeby
**Telefon:**
Proaktiv Properties AS
Org. nummer: 917 473 714

# DIN EIENDOMSMEGLER

Alexandra Nygård har totalt 13 års erfaring med salg, og har gjennom årene jobbet som megler ved salg av bruktbolig, nybygg, fritids-eiendom og næring, samt som utleiemegler. Hun fokuserer på kvalitet og verdiskapning for sine kunder, og hun overlater ingenting til tilfeldighetene. Dette preger hennes tilnærming til faget og til hvert enkelt oppdrag. Hun er svært grundig og hun legger en skreddersydd plan til hvert enkelt oppdrag for hvordan å oppnå best mulig resultat for alle sine kunder. Ved å kombinere faglig kompetanse, struktur, ydmykhet og nøye planlegging vil hun hjelpe deg til å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din. Hun er Proaktiv fra start til slutt.

Det beste med å jobbe som eiendomsmegler er relasjonen man skaper mens man har det ærefulle oppdraget å forvalte største delen av formuen til en totalt fremmed.

Eiendomsmegling er en fartsfylt og krevende jobb, og for å  holde hodet over vann er innstillingen og fokuset ditt primært. Det er dette jeg tar med meg i et hvert oppdrag jeg trer inn i, og hvis mine kunder sitter igjen med en følelse av at jeg er nettopp det - positivt innstilt med det rette fokuset, da er vi kommet et langt steg på vei. En flott eiendom er ikke nødvendigvis verken kjempedyr eller spektakulær, og den mest interessante kunden er ofte nettopp mannen i gata.

Mitt mål i et hvert oppdrag er at alle skal føle seg ivaretatt og trygge, uavhengig av type eiendom og beliggenhet. Jeg etterstreber å alltid være tilstede; på telefon, mail eller fysisk.

For hvordan kan du føle deg trygg på personen som skal forvalte formuen din om du ikke får tak i han eller henne? Og kanskje enda viktigere, hvordan skal man oppnå makspris for en bolig hvis ikke alle interessenter føler seg ivaretatt? Vel, det gjør man ved å velge en megler som ikke overlater noen ting til tilfeldighetene.

Kontorsjef/Partner/Fullmektig
**Alexandra Nygård**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

# Proaktiv Briskeby

**Beliggenhet**
Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

**Adresse:**
Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

**Tlf.:** 22 24 44 00

**E-post:** cr@proaktiv.no

## Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!

# 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 Frognerveien 64, en attraktiv og sentral adresse ved Frogner plass, midt i hjertet av et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Her bor du i en perfekt kombinasjon av klassisk Frognerbebyggelse, urbant byliv og grønne rekreasjonsområder. Beliggenheten passer like godt for unge voksne, par, enslige, studenter og seniorer som ønsker en enkel og komfortabel hverdag med alt av service- og aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet.

Butikker og servicetilbud:
Fra boligen er det få minutters gange til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og daglige nødvendigheter. Området byr på flere dagligvareforretninger, spesialbutikker, bakerier og delikatesseforretninger. Langs Frognerveien, Bygdøy allé og Skovveien finner du populære nisjebutikker, interiørforretninger og motebutikker som gir området sin karakteristiske atmosfære.

## OFFENTLIG TRANSPORT

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

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Frognerveien | 2 min |
| Ups Pickup Point Frogner Mat | 6 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Valkyrien | 15 min |
| Apotek 1 Frogner | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Frognerparken Tennisanlegg<br>Tennis | 6 min<br>0.5 km |
| Frogner stadion<br>Fotball, friidrett | 8 min<br>0.6 km |
| Barry´s Colosseum | 11 min |
| SATS Colosseum | 11 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Halvdan svartes gate - 11940 | 2 min |
| Halvdan svartes gate - 11938 | 2 min |

**Nabolaget ditt!**

Stedet du bor blir en del av deg

For større innkjøp ligger Majorstuen med handlegatene rundt Bogstadveien og Hegdehaugsveien innen kort gangavstand. Her finner du et omfattende utvalg av butikker, kjøpesentre, kaféer og servicetjenester. Det er også kort vei til CC Vest på Lilleaker, et av Oslos mest populære kjøpesentre med et stort utvalg butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Offentlig transport:

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

Beliggenheten gir svært gode kollektivforbindelser. Frogner plass ligger kun få minutters gange fra boligen og betjenes av trikkelinje 12 og 15 som gir enkel forbindelse til Solli plass, Aker Brygge, Nationaltheatret og Majorstuen. I tillegg finnes flere busslinjer i området, blant annet fra Vigelandsparken og Majorstuen. Fra Majorstuen stasjon har du tilgang til samtlige T banens linjer, noe som gir raske forbindelser til hele Oslo og omegn.

For pendlere er det enkelt å komme seg til både Oslo sentrum, Lysaker, Fornebu og øvrige næringsområder i hovedstaden.

Tur, fritid og rekreasjon:
En av områdets største kvaliteter er nærheten til Frognerparken og Vigelandsanlegget, som ligger få minutters gange fra boligen. Her finner du store grøntområder, flotte turveier, skulpturparken, lekeplasser, tennisbaner og gode treningsmuligheter året rundt. Området er et naturlig samlingspunkt for både mosjonister, barnefamilier og hundeeiere.

For den treningsinteresserte finnes flere treningssentre i nærområdet, samt et rikt tilbud av yoga, pilates og

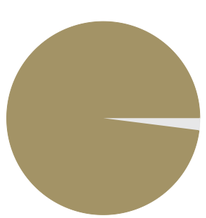
gruppetrening. Frognerbadet og Frogner stadion ligger også i gangavstand og tilbyr aktiviteter gjennom hele året.

Langs Bygdøy allé og på Frogner finner du noen av Oslos mest populære restauranter, vinbarer og kaféer. Området byr på alt fra hyggelige nabolagskaféer og bakerier til anerkjente restauranter med internasjonale konsepter. Dette gjør det enkelt å nyte både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster uten å måtte forlate nærområdet.

Aker Brygge, Tjuvholmen og sjøpromenaden ligger også innen behagelig sykkel- eller spaserturavstand og gir tilgang til badeplasser, restauranter, kulturtilbud og et levende bymiljø.

Skoler og barnehager:
Området er svært attraktivt for barnefamilier og har et godt utvalg av både kommunale og private barnehager. I nærområdet finnes flere populære barnehager, og skoleveien er kort til flere anerkjente skoler på Oslo vest.

## BOLIGMASSE




## SKOLER

| | |
|---|---|
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Skøyen skole (1-7 kl.)<br>672 elever, 38 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)<br>593 elever, 37 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)<br>408 elever, 30 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 15 min<br>1.2 km |
| Oslo Handelsgymnasium<br>816 elever, 33 klasser | 19 min<br>1.6 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Vigelandsparken barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Schafteløkken Menighets barnehage (1-...<br>28 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Stallen barnehage (1-5 år)<br>28 barn | 5 min<br>0.4 km |

For de yngste ligger leiligheten i et område med flere gode grunnskoletilbud og sogner til ettertraktede Skøyen skole. Videregående elever har kort vei til blant annet Hartvig Nissens skole og Oslo Handelsgymnasium, begge kjent for sterke fagmiljøer og attraktive studietilbud.

Høyskoler og universiteter:
Boligen passer også svært godt for studenter og ansatte ved byens utdanningsinstitusjoner. Med kollektivtransport eller sykkel kommer man raskt til Universitetet i Oslo på Blindern, som er landets største universitet. Blindernområdet ligger kun få minutter unna med trikk, buss eller sykkel.

Det er også enkel adkomst til Handelshøyskolen BI i Nydalen, OsloMet i sentrum, Politihøgskolen, Norges musikkhøgskole, Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo og øvrige utdanningsinstitusjoner i hovedstaden.

Samlet sett er dette en beliggenhet som kombinerer det beste av klassisk Frogner med nærhet til parker, byliv, kollektivtransport, utdanningstilbud og servicetilbud. Her ligger alt til rette for en enkel og innholdsrik hverdag uansett livsfase.

**Bebyggelse**
Området rundt Frogner plass er preget av klassisk og særdeles attraktiv bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800 tallet og begynnelsen av 1900 tallet. De brede alléene, vakre fasadene

og de arkitektoniske detaljene gir bydelen et eksklusivt og tidløst preg som har gjort Frogner til et av Oslos mest ettertraktede boligområder.

Bebyggelsen består hovedsakelig av flotte murgårder med karakteristiske fasader, høye vinduer, dekorative detaljer og representative inngangspartier. Mange av eiendommene er godt vedlikeholdt og flere er oppgradert med moderne fasiliteter samtidig som den opprinnelige sjarmen er ivaretatt.

**Adkomst**
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

# VELKOMMEN TIL FROGNERVEIEN 64

Vi starter utendørs – boligen har en solrik, østvendt balkong på 3 kvm og det er pent opparbeidede fellesarealer.

**Parkering**
Eiendommen ligger i et område med beboerparkering i bydel Frogner (Sone A). For 2026 gjelder følgende årlige priser for privatpersoner i indre by

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil og ladbar hybrid: kr 3 850 per år
- Elbil: kr 1 300 per år
- Motorsykkel og moped: kr 1 925 per år
- El motorsykkel og el moped: kr 650 per år

**Tomtestørrelse**
501 m²

**Beskrivelse av tomt**
Eiendommen ligger på en attraktiv og representativ tomt sentralt på Frogner, omgitt av klassisk bygårdsbebyggelse og vakre, grønne omgivelser. Tomten er pent opparbeidet med hyggelige fellesarealer som bidrar til et rolig og skjermet bomiljø, samtidig som man har byens pulserende tilbud rett utenfor døren.

Den sentrale plasseringen ved Frogner plass gir en sjelden kombinasjon av urbane kvaliteter og nærhet til rekreasjonsområder. Fra eiendommen er det kort vei til Frognerparken, Vigelandsanlegget og de mange grønne lommene som kjennetegner området. Dette gir gode muligheter for både avslapning, lek, mosjon og sosiale aktiviteter gjennom hele året.

**TAKST OG TILSTAND**

**Byggemåte**
Utvendig:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. Lyddempende glass. Entre og bakddør er klassifisert B30-35dB (brann- og lydklassifisering). Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke, forankret til bygning.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av slipt og behandlet orginal eikeplank. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ombygget fra opprinnelig løsning: Kjøkken er flyttet inn i stue og det gamle kjøkkenrommet er i dag soverom.

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. 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 TG2:
Vinduer: Eldre vinduer. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer. Krymping i plastfolie til lyddempende glass langs kanter.

Utvendige dører: Eldre dør. Dører fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.
Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Oppsprekket puss utvendig på balkong. Fare for nedfall til gate.

Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Avløpsrør:Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

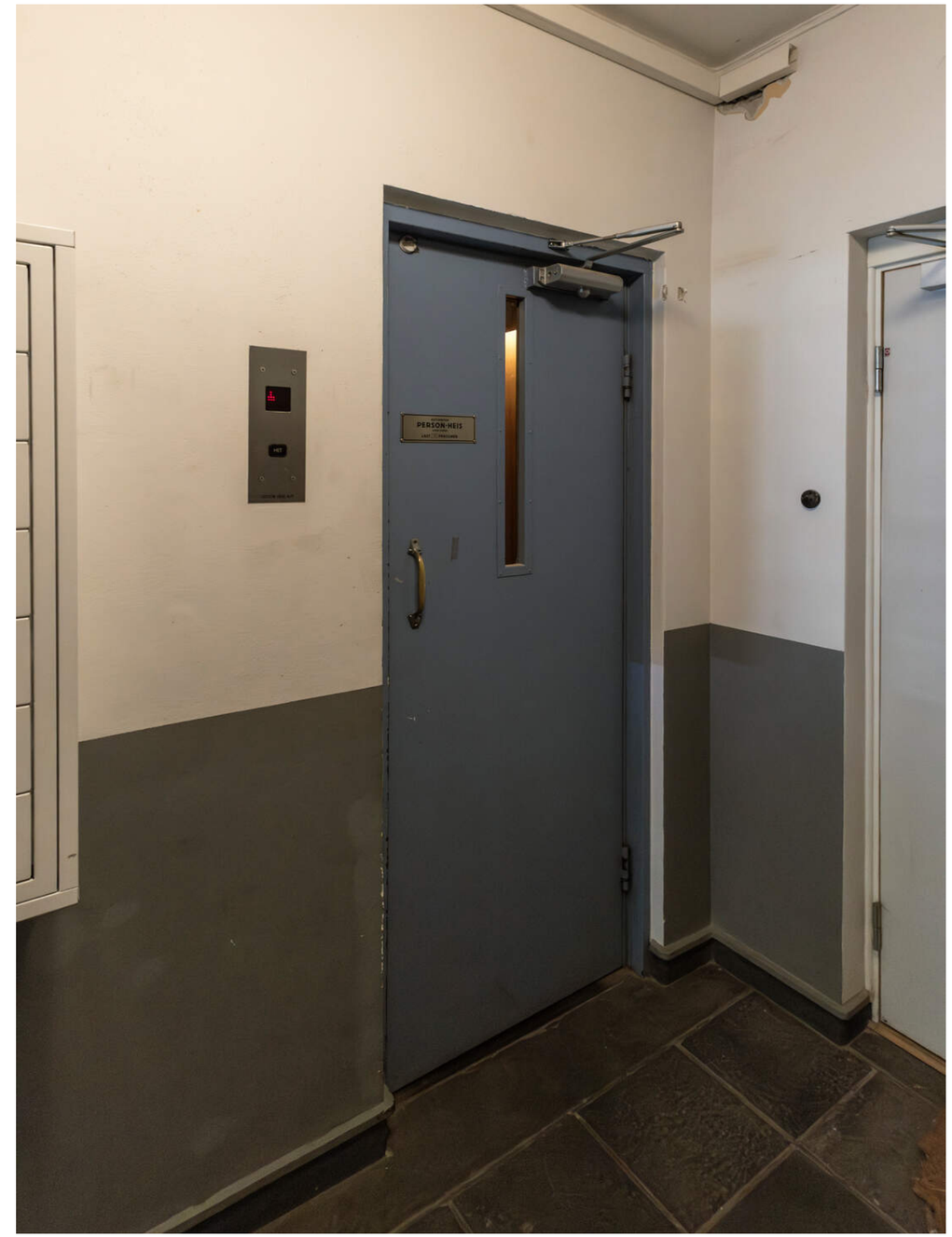
Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Svertesopp er registrert Fliser har løsnet fra slukrammen.

Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Ring 2
Majors

64


PERSON-HEIS

Parkering
mot avgift
HYRE

# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

**Innhold**
Velkommen til en lys og innbydende 3-roms leilighet beliggende i byggets 5. etasje med heisadkomst. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med gode romstørrelser, fine lysforhold og en attraktiv beliggenhet høyt i bygget.

Leiligheten inneholder som følger: entré, åpen stue/kjøkkenlsøning med naturlige soner for sofa og spisestue, to romslige soverom og baderom. Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på 3 kvm.

I tillegg medfølger bod i kjeller på 4 kvm.

**Areal**
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

5. etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:
5. etasje: 3 kvm

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**
Her møtes du av en gjennomgående og smakfull 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet ved Frogner plass. Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2020 med nytt kjøkken, nytt bad og oppdaterte overflater, og fremstår som moderne og innbydende med klassiske kvaliteter som originalt eikeplankgulv og peis. Store rom, to gode soverom, østvendt balkong og nærhet til Frognerparken, kollektivtransport og daglige servicetilbud gjør dette til en bolig som passer like godt for par, enslige og små familier.

Entré:
Leiligheten ønsker deg velkommen med en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som den gode planløsningen gir en naturlig adkomst til leilighetens øvrige rom. En plassbygget skyvedørsgarderobe bidrar til praktisk oppbevaring og en ryddig hverdag.

Stue og spisestue:
Boligens hjerte er den romslige og gjennomgående stuen med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og luftig atmosfære. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør rommet sosialt og innbydende, perfekt både til hverdags og når familie og venner samles. Den åpne peisen tilfører både varme og en lun stemning gjennom årets kjøligere måneder. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

Balkong:
Den østvendte balkongen på ca. 3 kvm fungerer som en hyggelig forlengelse av oppholdsrommet. Her kan du starte

# STUE OG SPISESTUE

dagen med morgenkaffen i solen og nyte utsikten over den rolige gatebebyggelsen. Balkongen har sol fra morgentimene og frem til omkring klokken 15.00 på sommerstid, og byr på en skjermet uteplass høyt over byens gateliv.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble etablert i 2020 og er levert av Designa Kjøkken. Innredningen har glatte fronter i en tidløs utførelse og er toppet med en elegant benkeplate i støpekompositt. Kjøkkenet er godt integrert i oppholdsrommet og byr på gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp med komfyrvakt, mens kjøl og fryseskap ble skiftet i 2023.

Baderom:
Det romslige baderommet ble pusset opp i 2020 og fremstår moderne og funksjonelt. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med innredning, innmurt badekar, separat dusjsone med glassvegger samt opplegg for vaskemaskin. Flislagte gulv med varmekabler og downlights i himlingen bidrar til høy komfort og et stilrent uttrykk.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har en god størrelse og vender mot den rolige, indre delen av eiendommen. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og ytterligere møblering etter behov. Den rolige plasseringen gir gode forutsetninger for en god natts søvn.

Soverom 2:
Boligens andre soverom er fleksibelt og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet er innredet med praktisk skapløsning i eik med integrert vinskap, noe som gir rommet et særpreg samtidig som det ivaretar gode oppbevaringsmuligheter.

Boder:
Leiligheten disponerer en praktisk kjellerbod på ca. 4 kvm, merket nr. 23. Boden gir god lagringsplass for sesongutstyr, koffertoppbevaring og andre eiendeler man ikke har behov for i det daglige.

**Oppvarming**
Boligen har en svært kostnadsbesparende og energieffektiv oppvarmingsløsning med sentralvarme via radiatorer i oppholdsrom og øvrige rom. I stuen finnes også en peis som både fungerer som en hyggelig stemningsskaper og som en

effektiv tilleggskilde til oppvarming på kjølige dager. Videre er badet er utstyrt med varmekabler i gulv.

**Energimerke**
Grønn G

**Info strømforbruk**
Selger opplyser følgende totale strømforbruk:
2024 - 3.735 kWh / kr 2.783,-
2025- 4.258 kWh / kr 4.084 ,-

**Info energiklasse**
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. 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.

**Hvitevarer**
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Modernisering og påkostninger**
Følgende arbeider utført i Frognerveien 64:

-Nytt kjøkken (2020 forrige eier).
-Nytt bad (2020 forrige eier).
-Sliping av gulv (2021).
-Maling av vegger, tak og lister (2021).
-Bytte av radiator stue (2021).
-El inspeksjon og utbedring av jordfeil (2021).
-Ny bryter for varmtvannsbereder (2022).
-Rørfornyelse (ankomst via leilighetens bad 2024).
-Ny komfyrvakt samt kjøl og fryseskap(2023)

# KJØKKEN

Recipes for a Lifetime of Beautiful Cooking
HELLSTRØMS

AEG
AEG

# BADEROM

Aesop

# HOVEDSOVEROM

# SOVEROM II

OBSEN
LUT MODERNE
THE SOFT MINIMALIST HOME

# PLANTEGNING

Frogneveien 64
5. Etasje

TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

# KJERNEINFORMASJON

**SAMEIET / ØKONOMI**

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning

**Om sameiet**
Sameiet består av 26 seksjoner, 10 seksjoner er registrert utleid, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992114991. Gårds- og bruksnummer 212/376. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.

Styret kan kontaktes på e-post
Frognerveien64@styrerommet.no

Utdrag fra styrets årsrapport:
Det har vært avholdt ni styremøter i 2025. Prioriterte oppgaver har vært utbedring av fjernvarmeanlegget,
innbrudd i kjelleren med påfølgende utskiftning av nøkkelbrikker, samt utskifting av rørledning 05 (siste del av rørutskiftningen fra 2024).
Videre har styret har vektlagt å følge opp avtaler med tjenesteleverandører av renhold, vaktmester og rørlegger, samt forretningsfører.
Det har ikke blitt arrangert dugnader da det to år på rad har vært labert oppmøte.

1) Økning av felleskostnader
Styret vedtok 9.november 2025 å øke felleskostnadene med 15% fra 1.januar 2026. Årsaken er generell prisøkning og behov for flere mindre utbedringer i 2026 som blant annet belysning, takrenner og rørleggerarbeid. Det kan bli aktuelt med ytterligere økning i 2026.

2) Vaktmester
Kontrakten med vaktmestertjenesten Fortrinn omfatter snørydding/gressklipping, tilsyn og oppgaver gjennomført på bestilling hver 14.dag. Styret er middels tilfreds med avtalen og vil søke alternative/kompenserende tiltak i 2026.

3) Vasketjeneste
Avtalen med Fortrinn innebærer ukentlig rengjøring av hovedtrapp med repo og gelender, tilsvarende for baktrapp 1 etg og kjeller, samt vask av heis. Månedlig rengjøring av øvrig areale i baktrapp, postkasse, vinduskarmer, hoveddør, samt utskiftning av matter. Styret mener avtalen fungerer bra. Ved behov er det bestilt ekstra vask. Dette har fungert greit.

4) Heis
Det har ikke vært driftstans på heisen i 2025. Pålagt tilsyn er gjennomført og heisen er nå godkjent frem til 2028. Nødvendig nettforbindelse er skiftet ut fra 2G til 4G, fordi 2G-nettet stenges om kort tid.

5) Gjerde
Skaden på gjerdet som oppsto i mars 2024 har vært under oppfølging fra Fortrinn. Etter å ha purret dem i over ett år, har nå selskapet bedt om å få slippe å følge opp saken. Den gamle delen har de kastet. Styret vil se om det er mulig å skaffe ny del, eventuelt beplante området innenfor.

6) Radiatorer
Sentrale deler at varmeanlegget (ekspansjonstank og pumpe) ble skiftet ut i 2025, vannet er renset og radiatorer som ikke virket tilfredsstillende har blitt utbedret. Det forutsettes at beboerne selv lufter radiatorene og dette må gjøres når anlegget settes i gang og eventuelt i etterkant. Dersom det er radiatorer som ikke virker må det meldes i fra til styret. Det er hensiktsmessig å samle opp saker før rørlegger tilkalles, så det er viktig at seksjonseiere/beboere er flinke til å melde i fra slik at utbedring kan gjennomføres mest mulig effektivt.

7) Fjernsyn og internett
Den nye avtalen med Telia for TV og bredbånd som ble inngått i 2024 fungerer fint. Endret avtale ga en besparelse i 2025 på 28 080,-. Telia her imidlertid økt prisen for 2026, slik at budsjettetposten vil få en overskridelse på ca 16 000,-.

8) Rørfornying
Rørfornyingsprosjektet ble omtalt i sluttrapport til seksjonseierne per epost 17.september 2024. Det gjenstår å fornye rørledning 05 som berører seksjonene seksjon 22 H0505, seksjon 17 H0405, seksjon 12 H0305, seksjon 7 H0205, og eventuelle tiltak for 6 etasje. Styret samarbeider med gårdens rørlegger for å estimere kostnader og fastsette en tidsplan for arbeidet. Det er dialog med de berørte seksjonseierne om alternative tiltak fra kun utskifting av rør, til også å utbedre badene. Utbedring av bad må dekkes av seksjonseierne, mens utskifting av rør dekkes av sameiet. Det vil i den forbindelse bli behov for å hente inn ekstra kapital fra alle seksjonseiere, eventuelt låneopptak. Det vil bli sendt ut eget skriv om dette.

9) Brann/brannvern
Det har ikke vært utløst brannalarm i perioden. Bygget er generelt godt sikret mot brann med blant annet luker i takene i trappegangene. Trappegang og fellesarealer søkes holdt fritt for gjenstander slik at det ikke øker skaderisiko i tilfelle av brann. Alle seksjoner skal ha egne brannslukningsapparater, som skal vedlikeholdes, og styret minner herved om at seksjonseiere er pliktige til å påse at dette er oppfylt. Etter anbefaling fra tidligere brannverninspeksjon vil det bli montert lamper i kjelleren som lyser hvis strømmen går.

10) Skader på rør
Det er ikke meldt om skade på rør i 2025, men det jobbes fremdeles med skader oppstått i 2024. Sviktende membran i dusjsonen i seksjon S4 H0102. Det er ikke større skade i etasjen under da dette er kjeller. Seksjonseier utbedrer skaden for egen regning. Styret følger opp saken.
Mangelfull/ikke forskriftsmessig kobling av avløpsrør på kjøkken i seksjon S11 H0304medførte at vann rant gjennom i to seksjoner S6 H0204 og S2 H0104 og ned i kjelleren. Saken ble meldt forsikringsselskapet som har vedtatt å utbetale erstatning til de seksjonene det gjelder. Styret mener saken er utfordrende fordi det er vanskelig å anslå omfanget av skadene da vann kan ha kommet i kontakt med etasjeskillene, som er fellesareal. Det er ikke lenger synlige skader i seksjonene. Styret ønsker ikke å iverksette utbetaling av forsikring til seksjonseiere før det er avklart om fellesareal/etasjeskiller har fått skade, og før det på ny er påvist skade på seksjoner som utbedres. Styret vil følge opp saken med uavhengig takstmann. Styret ber alle seksjonseiere ivareta behov for jevnlig tilsyn og vedlikehold. Hvem som har ansvaret kan i noen
tilfeller være vanskelig å avgjøre, men det er utvilsomt at det er seksjonseier som er nærmest til å redusere risiko og avgrense skader. Det er styrets oppfatning at sameiet ikke bør bære et større ansvar enn det som er rimelig. Så langt det er mulig vil kostnader på grunn av skader som kunne vært unngått med jevnlig tilsyn og vedlikehold belastes den aktuelle seksjonseieren. De som leier ut bes sørge for å ivareta tilsyn og vedlikehold som om eier selv er beboer. Seksjonseiere som leier ut kan ikke forvente mer av styret enn eiere som selv bor i boligen.

11) Plan om etablering av sykkelbod
Plan om etablering av sykkelbod i vaskekjelleren ble satt på vent i forbindelse med rørfornyingen. Det kan også bli aktuelt å benytte arealet til andre formål da det viser seg at rommet av og til er i bruk til noe som ikke er forenlig med sykkeloppbevaring. Styret vil følge opp saken videre.

12) Ro og orden
Det har vært ro i gården i 2025. Avfallshåndteringen er imidlertid utfordrende til tider: Alle beboere har ansvar for eget avfall. Overfylte
containere tømmes ikke av kommunen, noe som skaper store utfordringer i påfølgende dager. Askeavfall må pakkes i tett plastpose og kastes i restavfall – Ikke papirkontainer. Papir/kartonger må flatpakkes.

13) Felles dører – nøkkelbrikker
Nøkkelbrikker på avveie skaper risiko for innbrudd. Etter innbrudd i boder sommeren 2025 ble nøkkelbrikke-leser i kjeller demontert for å hindre besøk av uvedkommende. Den er nå satt i funksjon igjen. Styret jobber med å få skiftet ut samtlige nøkkelbrikker da det ikke finnes en fullstendig oversikt. Seksjonseiere vil bli belastet kr 400,- per brikke. Etter utdeling av nye brikker må tap av brikker meldes styret som vil påse
å de-aktivere brikken. Utleier plikter å følge opp leietakeres bruk av brikker. Ved eiendomsoverdragelse må brikkene omkodes til ny eier. Ta kontakt med styret for å få dette gjort. Våre naboer i Frognerveien 62 vil få brikker som kun går til porten. Systemet sporer tidspunkt og hvilken dør brikken er brukt på. Opplysningene slettes etter 90 dager og er kun tilgjengelig for Admin-bruker.

14) Utleie
Per i dag er 10 av 26 seksjoner registret utleid. Det er en nedadgående trend i forhold til tidligere år. Informasjonsflyten fra styret til beboere som tidligere har vært en utfordring, fungerer nå greit, uavhengig av om det er leietakere eller eiere det gjelder. I henhold til husordensreglene skal seksjonseier

melde ifra om utleieforhold. Leietakere skal meldes inn med navn, telefonnummer og epostadresse. Styret må ha mulighet til å kontakte leietakere. Dette må også leietakerne være innforstått med. Eier er ansvarlig for å vedlikeholde informasjon i VIBBO. Nøkkelbrikker kan kodes med leietakers navn dersom det er ønskelig. Seksjonseiere som leier ut bes jevnlig påse at seksjonen er vedlikeholdt på en slik måte at den tilfredsstiller forskriftskrav med hensyn til vann, avløp, pipe, brannvarsler, på samme måte som om seksjonseier selv skulle bo i seksjonen. Utgifter på grunn av skader på heis, dører, trappegang i forbindelse med inn/utflytting kan bli belastet utleier.

15) Vedlikeholdsplan 2026
Vedlikeholdsbehov for gården som styret har observert eller fått melding om er; rensing av takrenner, utbedring av pipebeslag, nye lamper i oppgangene, utbedring av enkelte vinduer og generelt renhold rundt forbi. Utbedring av callinganlegg og maling av trappegang er forespurt av beboere. I 2026 vil nye lamper bli prioritert. Det vil også bli vurdert om det er rom for å rense takrenner/utbedre pipebeslag. Vedlikeholdsbudsjettet for gården forsøkes holdt på et minimum. Utbedring av rørstamme 05 vil bli behandlet særskilt og vil innebære ekstra innbetaling av kapital eller låneopptak, se omtale over.

**Felleskostnader pr. mnd**
5.767,-

**Felleskostnader inkluderer**
Driftskostnader, fyring og varmtvann, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, forsikringer, vedlikehold m.m.

**Andel fellesformue**
36.171,- per onsdag, 31. desember 2025

**Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**
Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.
Resultatregnskap 2025 (mot budsjett):

Driftsinntekter
- Inntektene i 2025 utgjorde kr 1 411 896, i hovedsak innkrevde felleskostnader.
- Dette er på nivå med budsjett 2025 (kr 1 412 000).

Driftskostnader
- Samlede driftskostnader i 2025 var kr 1 685 742, som er lavere enn budsjettert (kr 1 818 240).
- Lavere kostnader knyttet seg særlig til: Drift og vedlikehold, som ble lavere enn budsjett samt enkelte administrative kostnader.

Driftsresultat og årsresultat
- Driftsresultatet for 2025 viser et underskudd på kr 273 846, mot et budsjettert underskudd på kr 406 240.
- Etter finansinntekter på kr 23 312 ble årsresultatet et underskudd på kr 250 534.
- Underskuddet foreslås ført mot opptjent egenkapital.

Eiendeler og egenkapital
- Sameiet hadde samlede eiendeler på kr 1 011 618 per 31.12.2025.
- Opptjent egenkapital utgjør kr 848 561, etter reduksjon som følge av årets underskudd.

Arbeidskapital
- Omløpsmidler: kr 1 011 618
- Kortsiktig gjeld: kr 163 057
- Arbeidskapital per 31.12.2025 er dermed positiv, noe som indikerer tilfredsstillende kortsiktig likviditet.

Budsjett 2026
- Budsjett 2026 legger opp til økte driftsinntekter (kr 1 624 000) på 15% fra 1.1.2026 og et vesentlig lavere budsjettert underskudd enn i 2025.

Kort konklusjon
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd som er lavere enn budsjettert. Sameiet har fortsatt positiv arbeidskapital og tilfredsstillende likviditet. Styret vurderer den økonomiske situasjonen som forsvarlig, og forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.





**Forkjøpsrett**
Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

**Forsikring**
Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer3168550

**Sikringsordning**
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap sameiet får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte sameiet, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede sameie. Sameiet har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må sameiet selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

**Formuesverdi primær**
2.024.847,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**
8.099.389,- for 2024

**Info kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

**Info eiendomssskatt**
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

**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.
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.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

**Kommentar fellesgjeld**
Det hefter ingen langsiktig gjeld i sameiet per dags dato.

Per dags dato pågår det rørfornying i en stamme i bygården. Denne jobben påvirker ikke bruk av leiligheten, men kostnaden for jobben vil
sannsynligvis bli fordelt på beboere etter brøk. Hvorvidt det vil bli belastet på felleskostnader eller engangsutbetaling er per dags dato ukjent. Mer informasjon kan leses under "Om Sameiet" punkt 8 i salgsoppgaven.

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse men det foreligger et attestert ekspedisjonsdokument fra 07.08.1937 for våningshuset (boligblokken).

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. At ekspedisjonsdokument eksisterer gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeider på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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.

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

301/212/376/24:
29.09.1923 - Dokumentnr: 993600 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:376
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1926 - Dokumentnr: 912397 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:376
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1934 - Dokumentnr: 910571 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:376
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1935 - Dokumentnr: 990670 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:376
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2018 - Dokumentnr: 996406 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:375
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1996 - Dokumentnr: 766 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1542

25.08.2015 - Dokumentnr: 768202 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1736
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1736
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1736

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan S-3881. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til 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 felleslednigner 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.

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

**Grunnboksdato**
Onsdag, 10. juni 2026

**Konsesjon**
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

**Odelsrett**
Det er ikke odel på eiendommen.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

**Omk. kjøper beskrivelse**
8 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
224 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
————————————————————
225 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))
238 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

————————————————————
9 215 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))
9 228 740,00 (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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon 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.

## 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.

Interessenter gjøres særskil oppmerksom på følgende:
- Taklampe i stue medfølger ikke,
- Fryser og vinskap i plassbygget skjenk på gjestesoverom medfølger ikke.
- Plassbygget skjenk på gjesterom (ikke fastmontert) medfølger.

### Eier
Andrea Therese Rognstad
Gustav Einar Piene

### Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 66 430 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 937).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 25 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 9 500,00, Sikkerhetsstillelse kr 3 720,00, Spørring i grunnboken kr 0,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 875,00, Trykking av prospekt kr 5 490,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 1 000,00. Sum faste vederlag kr. 65 985.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg fotograf kr 14 900,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 950,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 0,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 665.

Totale kostnader kr. 96 650.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. 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: Søderberg & 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.

**Dokumentavgift**
Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntrer ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok.avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok.avgift.

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Norsk takst

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Frognerveien 64, 0266 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 376, snr. 24

**Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 73 m²**

**Befaringsdato:** 08.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1909 **Eiendomsverdi ref nr:** TL2855

**Autorisert foretak:** Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

NorgesTakst AS

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

**Rapportansvarlig**


Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490







Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG


# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Hva er en tilstandsrapport?

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

### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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


© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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





# Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 5 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på mindre avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte mindre avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Oppusset og modernisert i de seneste år. Bad og kjøkken fra 2020.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

**Selveierleilighet - Byggeår: 1936**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. Lyddempende glass.
Entre og bakddør er klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering). Nyere dato.
Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke, forankret til bygning. Størrelse 2,7 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av slipt og behandlet orginal eikeplank.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det bemerkes solfalmet del av gulv i stue.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.
Målt vilkårlig +/- 6 mm skjevhet på et soveromsgulv.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Plassbygd skap
Elfa åpen hylleinnredning
Skap i eik på minste soverom med integrert vinskap.

VÅTROM Gå til side

Baderommet fra 2020 har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,innmurt badekar,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15-23 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse i hovedsluket. Plast hjelpesluk i dusj.
Det er mekanisk avtrekk.
2 avtrekksventiler i himling men kun en har god avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inne i skyvedørsgarderobe i entre. Måleresultat er 0 %.

KJØKKEN Gå til side

Designakjøkkenet fra 2020 har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av støpekompositt. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn og komfyrvakt.
Det bemerkes mindre skade i front på frysedør front.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut iflg. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.
Grønn stoppekran bak luke under rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern. Strømpelagt i 2025 for å forlenge levetiden.
Boligen har naturlig ventilasjon.
1 veggventil bak radiator i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i skap på minste soverom fra 2019. Tilkoblet koblingsboks og Waterguard.
Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Fjernvarmebasert.
Automatsikringer med skap i felles nabogang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet.

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

6 kg brannslukker av eldre dato.
Røykvarsler.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

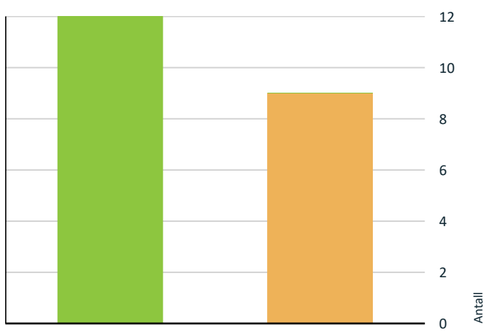
**Selveierleilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

Ombygget fra opprinnelig løsning.
Kjøkken er flyttet inn i stue og det gamle kjøkkenrommet er i dag soverom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. — Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |





# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**
1936

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Leiligheten er bebodd av eier.

**Standard**
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| Modernisering | Se liste under oppussinger/modernisering. Opplysninger om eiendommen. |

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eldre vinduer.
Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.
Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.
Krymping i plastfolie til lyddempende glass langs kanter.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.
Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Værslitte vinduer

Krymping i plastfolie til lyddempende glass langs kanter.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. Lyddempende glass.

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eldre dør.
Dører fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.
Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen øyeblikkelig tiltak nødvendig.

Værslitt balkongdør

### TG 1 Dører - 2

**Beskrivelse**
Entre og bakddør er klassifisert B30 - 35dB (brann- og lydklassifisering).
Nyere dato.

# Tilstandsrapport

Nyere entre-og bakdør

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til balkong er utført med støpt dekke, forankret til bygning. Størrelse 2,7 kvm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Oppsprekket puss utvendig på balkong. Fare for nedfall til gate.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

Oppsprekket puss utvendig på balkong.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av slipt og behandlet orginal eikeplank. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det bemerkes solfalmet del av gulv i stue.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.
Målt vilkårlig +/- 6 mm skjevhet på et soveromsgulv.

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Åpen peis i stue

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Plassbygd skap
Elfa åpen hylleinnredning
Skap i eik på minste soverom med integrert vinskap.

## VÅTROM

5. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Downlights i himling.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv



Frognerveien 64, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 376
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15-23 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

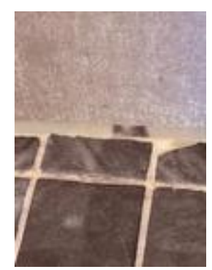
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Svertesopp er registrert

Fliser har løsnet fra slukrammen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fliser har løsnet fra slukrammen



Svertesopp i silikonfuge

5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse i hovedsluket.
Plast hjelpesluk i dusj.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Sluk i dusj

Sluk foran servant

5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderommet fra 2020 har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,innmurt badekar,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende hull/lekkasjevarsler under wc

5. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.
2 avtrekksventiler i himling men kun en har god avtrekk.

## 5. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inne i skyvedørsgarderobe i entre. Måleresultat er 0 %.

Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

# KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

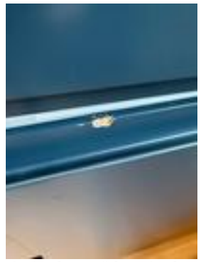
### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Designakjøkkenet fra 2020 har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av støpekompositt. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn og komfyrvakt.
Det bemerkes mindre skade i front på frysedør front.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Røropplegg i kjøkkenbenk



Det bemerkes mindre skade i front på frysedør front.

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut iflg. eier.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.
Grønn stoppekran bak luke under rørskap.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

**Konsekvens/tiltak**
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørskap på baderomsvegg





# Tilstandsrapport

Grønn hovedstoppekran under luke på baderomsvegg

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av støpejern. Strømpelagt i 2025 for å forlenge levetiden.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.
1 veggventil bak radiator i stue.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i skap på minste soverom fra 2019.
Tilkoblet koblingsboks og Waterguard.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Bereder i skap på minste soverom.

### TG 1 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Fjernvarmebasert.

Nyere radiatorer

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Automatsikringer med skap i felles nabogang.

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

**Spørsmål til eier**

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Nei**

**Generell kommentar**

Sak avsluttet 30.09.2022.

Automatsikringer med skap i felles nabogang.

Kursoversikt

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

6 kg brannslukker av eldre dato.
Røykvarsler.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

**Vurdering av avvik:**

• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkongrekkverk målt til 89 cm. Krav 120 cm.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Eldre brannslukker



Frognerveien 64, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 376
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

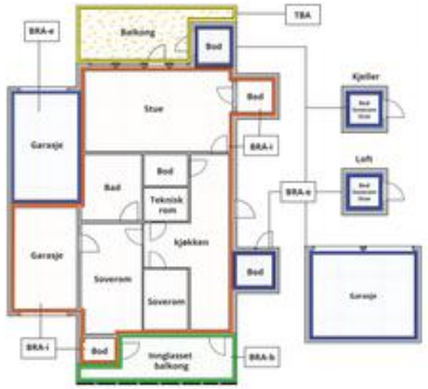
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 5. Etasje | 73 | | | 73 | 3 |
| Kjeller | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **73** | **4** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **77** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 5. Etasje | Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 252 cm.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 4 kvm. Mrk. 23.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Ombygget fra opprinnelig løsning.
Kjøkken er flyttet inn i stue og det gamle kjøkkenrommet er i dag soverom.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.





# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 08.6.2026 | Tore Jan Fevang | Takstingeniør |
| | | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 212 | 376 | | 24 | 502 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

**Adresse**
Frognerveien 64

**Hjemmelshaver**
Rognstad Andrea Therese, Piene Gustav Einar

**Kommentar**

| **Boligselskap** | **Eierandel** | **Forretningsfører** | **Organisasjonsnr** |
|---|---|---|---|
| Sameiet Frognerveien 64 | 74 / 1736 | Obos Eiendomsforvaltning AS | 992114991 |

**Felles formue**
Kr. 36 171 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og felleslednigner.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og felleslednigner.

**Regulering**

Ikke kontrollert.

**Om tomten**

Felles tomt for sameiet.

**Tinglyste/andre forhold**

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

**Oppussing og modernisering**

Arbeid utført i Frognerveien 64:

-Nytt kjøkken (2020 forrige eier).
-Nytt bad (2020 forrige eier).
-Sliping av gulv (2021).
-Maling av vegger, tak og lister (2021).
-Bytte av radiator stue (2021).
-El inspeksjon og utbedring av jordfeil (2021).
-Ny bryter for varmtvannsbereder (2022).
-Rørfornyelse (ankomst via leilighetens bad 2024).
-Ny komfyrvakt (2025).
- Kjøl og fryseskap (2023)

Kjente feil og mangler:
-Kamera på ringeklokke fungerer ikke.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | 3168550 | | | |

**Kommentar**
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.





# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 05.06.2026 | Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 09.06.2026 | Påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 09.06.2026 | Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 09.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ekspedisjons-dokument | 12.02.1935 | Oslo Kommune | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Elvia | 30.09.2022 | Sak avsluttet | Gjennomgått | | Nei |
| Bekkestua parkettsliperi | 12.11.2021 | Slipt 64m2 massiv eik, vannbeiset, 1 lag Bona<br>Traffic naturale, 2 x bona mega, 1 x bona traffic hd | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Frognerveien 64, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 376
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TL2855

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Proaktiv Properties AS

Gjensidige

# Egenerklæring

**Frognerveien 64, 0266 OSLO**

**05 Jun 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Frognerveien 64 | Frognerveien 64 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

01.11.2021

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

01.11.2021 til nåværende dato.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

**Selger**

Piene, Gustav Einar

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble renovert av forrige eier i 2020. Det ble opplyst at arbeidet var gjort av faglærte men dokumentasjon ble aldri fremstilt for nåværende eier. Forrige eier oppga i egenerklæring at arbeidet var utført av VSS Gruppen AS.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VSS Gruppen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med rørfornying ble det åpnet et hull i veggen på badet for å få tilgang på en rørstamme. Da arbeidet var fullført, ble hullet lukket og satt tilbake i den stand det var før. Arbeidet ble utført i regi av Styret og kostandene ble dekket med en engangsinnbetaling fra hver seksjon.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Side 2

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Ringeklokkens kamera funerer ikke. Tale og nøkkelknapp fungere slik det skal, men skjermen er sort slik at man ikke ser personen som ringer på. Det har vært nevnt for styreleder og eier fikk opplyst at det ikke er rapportert lignende problem i de andre leilighetene. Ringeklokken vil normalt være sameiets ansvar etter hva eier er bekjent.

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kontroll elanlegg Trekke jord, bytte stikk deksel

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norgeseliten

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**







☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etter eltilsyn ble det montert bryter for varmtvannsbereder.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norgeseliten

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komfyrvakt ble byttet.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

-

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Rør

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I 2024 ble det utført rørfornyelse i bygården av Olimb. Det ble åpnet hull i veggen på badet i leiligheten for å få tilgang til røret. Da arbeidet var ferdig ble hullet tettet og satt tilbake til samme stand som tidligere. For ytterligere info om rørfornyelsen må styret kontaktes.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Instalasjon av watergard og avløp fra sikkerhetsventil.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vann teknikk AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det ble utført vedlikehold på fjernvarmeanlegget i regi av styret i 2026.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
-

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**
2021

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**







☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny planradiator (1800x6000x100) i stue.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vann teknikk AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Per dags dato pågår det rørfornying i en stamme i bygården. Denne jobben påvirker ikke bruk av leiligheten, men kostnaden for jobben vil sannsynligvis bli fordelt på beboere etter brøk. Hvorvidt det vil bli belastet på felleskostnader eller engangsutbetaling er per dags dato ukjent.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 35997159**







# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
|---|---|
| Gustav Einar Piene | 2026-06-05 |

Identification

Gustav Einar Piene

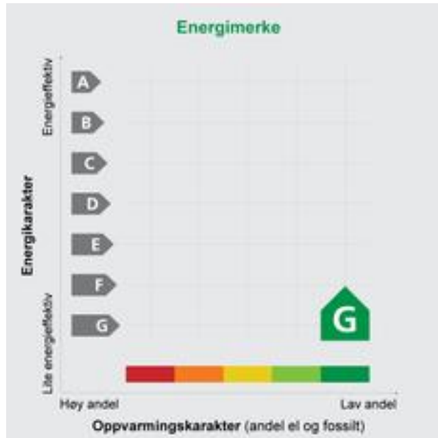
Signicat

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Frognerveien 64 |
| Postnr | 0266 |
| Sted | Oslo |
| Andels- /leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 212 |
| Bnr. | 376 |
| Seksjonsnr. | 24 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2021-1305704 |
| Dato | 31.08.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Marius Dahl |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Proaktiv Properties AS
Proaktiv Briskeby v/Alexandra Nygård
Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO
E-post: an@proaktiv.no

Deres ref.: 1000260068 . Vår ref.: 1893-1-24 Dato: 09.06.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Frognerveien 64 |
| Organisasjonsnr: | 992114991 |
| Seksjonseier: | Rognstad, Andrea Therese |
| Medeier: | Piene, Gustav Einar |
| Leilighetsnummer: | 24 |
| Adresse: | Frognerveien 64, 0266 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 24 |
| Gnr. | 212 |
| Bnr. | 376 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3168550.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

**Selskapets totale lån og vilkår:**
Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 767,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 5 767,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 994,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 36 171,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
Ingen lån registrert for leilighet.

OBOS Eiendomsforvaltning

# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1893
SAMEIET FROGNERVEIEN 64





### Velkommen til årsmøte i SAMEIET FROGNERVEIEN 64

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**
28. april 2026 kl. 18:00, Frognerveien 64, Gamle vaskekjelleren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Praktisk informasjon for årsmøte**
Vi møtes i den gamle vaskekjelleren og det vil bli servert pizza og mineralvann. Velkommen!

**Saker til behandling**
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET FROGNERVEIEN 64**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**
Alexander Eng er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**
Ida Louise Kristvik Meyer er valgt.





Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**
1. 1893 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 100.000

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 1 styremedlem for to år

Dagens styre:

Styreleder Lise Nilsen 2024 - 2026
Styremedlem Mons Bjerch-Andresen 2024 - 2026
Styremedlem Alexander Eng 2025 - 2027
Varamedlem Knut Arild Tverås 2025 - 2027

**Innstilling**

Styreleder Lise Nilsen stiller til gjenvalg.

Styremedlem Mons Bjerch-Andresen stiller til gjenvalg.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lise Nilsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mons Bjerch-Andresen







## Styrets årsrapport

**SAMEIET FROGNERVEIEN 64**

**ÅRSRAPPORT FOR 2025**

**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

Leder Lise Nilsen, Frognerveien 64

Styremedlem Mons Bjerch-Andresen, Frognerveien 64

Styremedlem Alexander Eng, Frognerveien 64

Varamedlem Knut Arild Tverås, Frognerveien 64

Lise Nilsen og Mons Bjerch-Andersen er på valg i 2026. Interesserte bes melde seg.

**Kontaktinformasjon**

Styret kan kontaktes på e-post Frognerveien64@styrerommet.no, eventuelt i Vibbo.no.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Sameiet Frognerveien 64**

Sameiet består av 26 seksjoner, 10 seksjoner er registrert utleid, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992114991. Gårds- og bruksnummer 212/376.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.

**Styrets arbeid i 2025**

**Styremøter**

Det har vært avholdt ni styremøter i 2025. Prioriterte oppgaver har vært utbedring av fjernvarmeanlegget, innbrudd i kjelleren med påfølgende utskiftning av nøkkelbrikker, samt utskifting av rørledning 05 (siste del av rørutskiftningen fra 2024).

Videre har styret har vektlagt å følge opp avtaler med tjenesteleverandører av renhold, vaktmester og rørlegger, samt forretningsfører.

Det har ikke blitt arrangert dugnader da det to år på rad har vært labert oppmøte.

a) **Økning av felleskostnader**

Styret vedtok 9.november 2025 å øke felleskostnadene med 15% fra 1.januar 2026. Årsaken er generell prisøkning og behov for flere mindre utbedringer i 2026 som blant annet belysning, takrenner og rørleggerarbeid.  Det kan bli aktuelt med ytterligere økning i 2026.

b) **Vaktmester**

Kontrakten med vaktmestertjenesten Fortrinn omfatter snørydding/gressklipping, tilsyn og oppgaver gjennomført på bestilling hver 14.dag. Styret er middels tilfreds med avtalen og vil søke alternative/kompenserende tiltak i 2026.

c) **Vasketjeneste**

Avtalen med Fortrinn innebærer ukentlig rengjøring av hovedtrapp med repo og gelender, tilsvarende for baktrapp 1 etg og kjeller, samt vask av heis. Månedlig rengjøring av øvrig areale i baktrapp, postkasse, vinduskarmer, hoveddør, samt utskiftning av matter. Styret mener avtalen fungerer bra. Ved behov er det bestilt ekstra vask. Dette har fungert greit.

d) **Heis**

Det har ikke vært driftstans på heisen i 2025. Pålagt tilsyn er gjennomført og heisen er nå godkjent frem til 2028. Nødvendig nettforbindelse er skiftet ut fra 2G til 4G, fordi 2G-nettet stenges om kort tid.

e) **Gjerde**

Skaden på gjerdet som oppsto i mars 2024 har vært under oppfølging fra Fortrinn. Etter å ha purret dem i over ett år, har nå selskapet bedt om å få slippe å følge opp saken. Den gamle delen har de kastet. Styret vil se om det er mulig å skaffe ny del, eventuelt beplante området innenfor.

f) **Radiatorer**

Sentrale deler at varmeanlegget (ekspansjonstank og pumpe) ble skiftet ut i 2025, vannet er renset og radiatorer som ikke virket tilfredsstillende har blitt utbedret. Det forutsettes at beboerne selv lufter radiatorene og dette må gjøres når anlegget settes i gang og eventuelt i etterkant. Dersom det er radiatorer som ikke virker må det meldes i fra til styret. Det er hensiktsmessig å samle opp saker før rørlegger tilkalles, så det er viktig at seksjonseiere/beboere er flinke til å melde i fra slik at utbedring kan gjennomføres mest mulig effektivt.

g) **Fjernsyn og internett**

Den nye avtalen med Telia for TV og bredbånd som ble inngått i 2024 fungerer fint. Endret avtale ga en besparelse i 2025 på 28 080,-. Telia her imidlertid økt prisen for 2026, slik at budsjettetposten vil få en overskridelse på ca 16 000,-.

h) **Rørfornying**

Rørfornyingsprosjektet ble omtalt i sluttrapport til seksjonseierne per epost 17.september 2024. Det gjenstår å fornye rørledning 05 som berører seksjonene seksjon 22 H0505, seksjon 17 H0405, seksjon 12 H0305, seksjon 7 H0205, og eventuelle tiltak for 6 etasje. Styret samarbeider med gårdens rørlegger for å estimere kostnader og fastsette en tidsplan for arbeidet. Det er dialog med de berørte seksjonseierne om alternative tiltak fra kun utskifting av rør, til også å utbedre badene. Utbedring av bad må dekkes av seksjonseierne, mens utskifting av rør dekkes av sameiet. Det vil i den forbindelse bli behov for å hente inn ekstra kapital fra alle seksjonseiere, eventuelt låneopptak. Det vil bli sendt ut eget skriv om dette.

i) **Brann/brannvern**

Det har ikke vært utløst brannalarm i perioden. Bygget er generelt godt sikret mot brann med blant annet luker i takene i trappegangene. Trappegang og fellesarealer søkes holdt fritt for gjenstander slik at det ikke øker skaderisiko i tilfelle av brann. Alle seksjoner skal ha egne brannslukningsapparater, som skal vedlikeholdes, og





styret minner herved om at seksjonseiere er pliktige til å påse at dette er oppfylt. Etter anbefaling fra tidligere brannverninspeksjon vil det bli montert lamper i kjelleren som lyser hvis strømmen går.

j) **Skader på rør**

Det er ikke meldt om skade på rør i 2025, men det jobbes fremdeles med skader oppstått i 2024.

Sviktende membran i dusjsonen i seksjon S4 H0102. Det er ikke større skade i etasjen under da dette er kjeller. Seksjonseier utbedrer skaden for egen regning. Styret følger opp saken.

Mangelfull/ikke forskriftsmessig kobling av avløpsrør på kjøkken i seksjon S11 H0304medførte at vann rant gjennom i to seksjoner S6 H0204 og S2 H0104 og ned i kjelleren. Saken ble meldt forsikringsselskapet som har vedtatt å utbetale erstatning til de seksjonene det gjelder. Styret mener saken er utfordrende fordi det er vanskelig å anslå omfanget av skadene da vann kan ha kommet i kontakt med etasjeskillene, som er fellesareal. Det er ikke lenger synlige skader i seksjonene. Styret ønsker ikke å iverksette utbetaling av forsikring til seksjonseiere før det er avklart om fellesareal/etasjeskiller har fått skade, og før det på ny er påvist skade på seksjoner som utbedres. Styret vil følge opp saken med uavhengig takstmann.

Styret ber alle seksjonseiere ivareta behov for jevnlig tilsyn og vedlikehold. Hvem som har ansvaret kan i noen tilfeller være vanskelig å avgjøre, men det er utvilsomt at det er seksjonseier som er nærmest til å redusere risiko og avgrense skader. Det er styrets oppfatning at sameiet ikke bør bære et større ansvar enn det som er rimelig. Så langt det er mulig vil kostnader på grunn av skader som kunne vært unngått med jevnlig tilsyn og vedlikehold belastes den aktuelle seksjonseieren. De som leier ut bes sørge for å ivareta tilsyn og vedlikehold som om eier selv er beboer. Seksjonseiere som leier ut kan ikke forvente mer av styret enn eiere som selv bor i boligen.

k) **Plan om etablering av sykkelbod**

Plan om etablering av sykkelbod i vaskekjelleren ble satt på vent i forbindelse med rørfornyingen. Det kan også bli aktuelt å benytte arealet til andre formål da det viser seg at rommet av og til er i bruk til noe som ikke er forenlig med sykkeloppbevaring. Styret vil følge opp saken videre.

l) **Ro og orden**

Det har vært ro i gården i 2025.

Avfallshåndteringen er imidlertid utfordrende til tider: Alle beboere har ansvar for eget avfall. Overfylte kontainere tømmes ikke av kommunen, noe som skaper store utfordringer i påfølgende dager. Askeavfall må pakkes i tett plastpose og kastes i restavfall – Ikke papirkontainer. Papir/kartonger må flatpakkes.

m) **Felles dører – nøkkelbrikker**

Nøkkelbrikker på avveie skaper risiko for innbrudd. Etter innbrudd i boder sommeren 2025 ble nøkkelbrikke-leser i kjeller demontert for å hindre besøk av uvedkommende. Den er nå satt i funksjon igjen. Styret jobber med å få skiftet ut samtlige nøkkelbrikker da det ikke finnes en fullstendig oversikt. Seksjonseiere vil bli belastet kr 400,- per brikke. Etter utdeling av nye brikker må tap av brikker meldes styret som vil påse å de-aktivere brikken. Utleier plikter å følge opp leietakeres bruk av brikker. Ved eiendomsoverdragelse må brikkene omkodes til ny eier. Ta kontakt med styret for å få dette gjort. Våre naboer i Frognerveien 62 vil få brikker som kun går til porten. Systemet sporer tidspunkt og hvilken dør brikken er brukt på. Opplysningene slettes etter 90 dager og er kun tilgjengelig for Admin-bruker.

n) **Utleie**

Per i dag er 10 av 26 seksjoner registret utleid. Det er en nedadgående trend i forhold til tidligere år.

Informasjonsflyten fra styret til beboere som tidligere har vært en utfordring, fungerer nå greit, uavhengig av om det er leietakere eller eiere det gjelder. I henhold til husordensreglene skal seksjonseier melde ifra om

utleieforhold. Leietakere skal meldes inn med navn, telefonnummer og epostadresse. Styret må ha mulighet til å kontakte leietakere. Dette må også leietakerne være innforstått med. Eier er ansvarlig for å vedlikeholde informasjon i VIBBO. Nøkkelbrikker kan kodes med leietakers navn dersom det er ønskelig.

Seksjonseiere som leier ut bes jevnlig påse at seksjonen er vedlikeholdt på en slik måte at den tilfredsstiller forskriftskrav med hensyn til vann, avløp, pipe, brannvarsler, på samme måte som om seksjonseier selv skulle bo i seksjonen.

Utgifter på grunn av skader på heis, dører, trappegang i forbindelse med inn/utflytting kan bli belastet utleier.

o) Vedlikeholdsplan 2026

Vedlikeholdsbehov for gården som styret har observert eller fått melding om er; rensing av takrenner, utbedring av pipebeslag, nye lamper i oppgangene, utbedring av enkelte vinduer og generelt renhold rundt forbi. Utbedring av callinganlegg og maling av trappegang er forespurt av beboere. I 2026 vil nye lamper bli prioritert. Det vil også bli vurdert om det er rom for å rense takrenner/utbedre pipebeslag. Vedlikeholdsbudsjettet for gården forsøkes holdt på et minimum. Utbedring av rørstamme 05 vil bli behandlet særskilt og vil innebære ekstra innbetaling av kapital eller låneopptak, se omtale over.





**ÅRSREGNSKAPET**

Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et riktig bilde av sameiets økonomiske stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Resultatregnskap 2025 (mot budsjett)

**Driftsinntekter**

- Inntektene i 2025 utgjorde kr 1 411 896, i hovedsak innkrevde felleskostnader.
- Dette er på nivå med budsjett 2025 (kr 1 412 000).

**Driftskostnader**

- Samlede driftskostnader i 2025 var kr 1 685 742, som er lavere enn budsjettert (kr 1 818 240).
- Lavere kostnader knyttet seg særlig til:
  - Drift og vedlikehold, som ble lavere enn budsjett
  - Enkelte administrative kostnader

**Driftsresultat og årsresultat**

- Driftsresultatet for 2025 viser et underskudd på kr 273 846, mot et budsjettert underskudd på kr 406 240.
- Etter finansinntekter på kr 23 312 ble årsresultatet et underskudd på kr 250 534.
- Underskuddet foreslås ført mot opptjent egenkapital.

**Eiendeler og egenkapital**

- Sameiet hadde samlede eiendeler på kr 1 011 618 per 31.12.2025.
- Opptjent egenkapital utgjør kr 848 561, etter reduksjon som følge av årets underskudd.

**Arbeidskapital**

- Omløpsmidler: kr 1 011 618
- Kortsiktig gjeld: kr 163 057
- Arbeidskapital per 31.12.2025 er dermed positiv, noe som indikerer tilfredsstillende kortsiktig likviditet.

**Budsjett 2026**

- Budsjett 2026 legger opp til økte driftsinntekter (kr 1 624 000) på 15% fra 1.1.2026 og et vesentlig lavere budsjettert underskudd enn i 2025.

**Kort konklusjon**

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd som er lavere enn budsjettert. Sameiet har fortsatt positiv arbeidskapital og tilfredsstillende likviditet. Styret vurderer den økonomiske situasjonen som forsvarlig, og forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

Til årsmøtet i
Sameiet Frognerveien 64

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

*Konklusjon*
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Frognerveien 64 som viser et underskudd på kr 250 534,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

*Grunnlag for konklusjonen*
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo document key: H1WXG-0LRVZ-QMKT0-CVWGI-C0FCX-XE3I4



INAA GROUP
INTERNATIONAL ASSOCIATION OF INDEPENDENT ACCOUNTING FIRMS





Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 23. Mars 2026
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

Penneo document key: H1WXG-0LRVZ-QMKT0-CVWGI-C0FCX-XE3I4

**SAMEIET FROGNERVEIEN 64**
**ORG.NR. 992114991, KLIENTNR. 1893**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 411 896 | 3 607 760 | 1 412 000 | 1 624 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 20 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 411 896** | **3 607 780** | **1 412 000** | **1 624 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -14 100 | -38 880 | -51 000 | -51 000 |
| Styrehonorar | 4 | -100 000 | -10 000 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -9 065 | -12 296 | -15 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -76 525 | -73 580 | -77 500 | -80 000 |
| Konsulenthonorar | | -2 659 | -2 183 | -4 000 | -4 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -501 749 | -2 469 347 | -570 000 | -471 180 |
| Forsikringer | | -129 860 | -114 856 | -140 000 | -146 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -281 810 | -260 663 | -292 100 | -287 600 |
| Energi/fyring | 8 | -298 282 | -280 383 | -280 000 | -280 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -153 071 | -175 126 | -146 640 | -158 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -118 622 | -92 604 | -142 000 | -149 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 685 742** | **-3 529 918** | **-1 818 240** | **-1 741 780** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-273 846** | **77 863** | **-406 240** | **-117 780** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 23 312 | 26 046 | 16 000 | 15 000 |
| Finanskostnader | | 0 | -22 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **23 312** | **26 024** | **16 000** | **15 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-250 534** | **103 887** | **-390 240** | **-102 780** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 0 | 103 887 | | |
| Fra opptjent egenkapital: | | -250 534 | 0 | | |





**SAMEIET FROGNERVEIEN 64**
**ORG.NR. 992114991, KLIENTNR. 1893**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 175 | 111 164 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 173 737 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 177 082 | 460 445 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 1 170 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 660 624 | 638 359 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 011 618** | **1 211 138** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **1 011 618** | **1 211 138** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 848 561 | 1 099 095 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **848 561** | **1 099 095** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 21 850 | 12 407 |
| Leverandørgjeld | | 141 207 | 95 120 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 3 190 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 1 326 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **163 057** | **112 043** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 011 618** | **1 211 138** |
| | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 18.02.2026
Styret i Sameiet Frognerveien 64

*Lise Nilsen /s/*

*Mons Bjerch-Andresen /s/* *Alexander Eng /s/*

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 411 896 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 411 896** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -14 100 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-14 100** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 4**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -100 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-100 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -2 000 |





**NOTE 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -9 065 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-9 065** |

**NOTE 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -66 915 |
| Drift/vedlikehold VVS | -388 004 |
| Drift/vedlikehold elektro | -7 574 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -8 636 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -30 620 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-501 749** |

**NOTE 7**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -166 303 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -6 075 |
| Renovasjonsgebyr | -109 433 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-281 810** |

**NOTE 8**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -28 043 |
| Fjernvarme | -270 239 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-298 282** |

**NOTE 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Håndverktøy | -4 149 |
| Vaktmestertjenester | -41 449 |
| Renhold ved firmaer | -63 683 |
| Andre driftskostnader | -1 056 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -2 000 |
| Andre kontorkostnader | -58 |
| Kontingenter | -2 200 |
| Bank- og kortgebyr | -2 735 |
| Øreavrunding | 0 |
| Velferdskostnader | -1 291 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-118 622** |

**NOTE 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 816 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 22 265 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 101 |
| Andre renteinntekter | 130 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **23 312** |

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
**Selskapsnummer:** 1893 **Selskapsnavn:** SAMEIET FROGNERVEIEN 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

17 av 18

_____ _____





OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# V E D T E K T E R

# for

# Sameiet Frognerveien 64, org. nr. 992 114 991

*Vedtektene er vedtatt av ordinært årsmøte 08.06.2023 i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter av 03.03.2020*

*Eierseksjonslovens formål er å "sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften", jfr §1.*

*Med formål å skape klarhet i gjeldende lovverk er enkelte paragrafer i eierseksjonsloven loven er helt eller delvis ordrett gjengitt i vedtektene. Ved senere lovendringer er det lovteksten som gjelder. Loven er ufravikelig, jfr § 5, og kun på enkelte områder er det adgang til å avtale noe annet i vedtektene. Der sameiet har besluttet at annet skal gjelde, fremkommer det klart ved at teksten innledes med* ***"Årsmøtet i  Frognerveien 64 har …"*** *i fet skrift.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Frognerveien 64. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.01.1996 og reseksjonering tinglyst 25.08.2015.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 212 bnr. 376 i Oslo kommune.

Den enkelte seksjon/bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Fra lovteksten §6a:

"Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere







seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi regler om krav til meldinger og lignende mellom styret og seksjonseierne"

### 1-5 Vern av personopplysninger

Styret skal overholde personopplysningslovens bestemmelser så langt det er mulig, med hensyn til konfidensialitet, integritet og tilgjengelighet. Det innebærer for eksempel at det ikke bør sendes ut lister med navn og kontaktinformasjon på beboere til leverandører. Det bør heller ikke sendes ut felles epost til seksjonseiere som synliggjør alle mottakerne. Ved klage på husbråk, manglende betaling etc bør det utvises forsiktighet med å oppgi navn og kontaktinformasjon. Likevel består sameiet av personer som kan ha interesse av å gjøre sine personopplysninger tilgjengelige for visse formål. Det er ikke forbud for styret å formidle personopplysninger, men det vanlige regler for behandling av personopplysninger tilsier at styret må utvise varsomhet.

### 1-6 Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

Fra lovteksten § 6b

"Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

Departementet kan i forskrift gi bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, hva som er egnet format på dokumentasjonen, hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivå for signatur."

### 1-7 Forsikring av eiendommen

**Årsmøtet pålegger styret å holde eiendommen forsikret.**

# 2 Disposisjonsrett

Disposisjonsretten over seksjonene er regulert i eierseksjonsloven kapittel V, §§ 23-39

## 2-1 Begrensning i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Fra lovteksten §23:

"Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet", se § 23 i loven for videre føringer.

## 2-2 Seksjonseiers rettslig disposisjonsrett

Fra lovteksten §24:

"Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner."

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Navn og kontaktinformasjon skal oppgis. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

**Årsmøtet i Frognerveien 64 har besluttet strengere regulering av korttidsutleie enn §24. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.**

## 2-3 Seksjonseiers rett il å bruke bruksenheten og fellesarealer

Fra lovteksten §25:

"Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd."

## 2-5 Ordensregler og dyrehold

**Årsmøtet i Frognerveien 64 har fastsatt ordensregler for eiendommen som gjelder alle brukere av eiendommen.**

**Årsmøtet har besluttet at dyrehold er tillat så lenge det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.**







# 3 Felleskostnader, heftelser og panterett

## 3-1 Fordeling av felleskostnader

Fra lovteksten §29:

"Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning."

## 3-2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Fra lovteksten §30:

"Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk"

## 3-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

Fra lovteksten §31:

"De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning."

# 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

## 4-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Fra lovteksten §32:

"Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. "

**Årsmøtet i Frognerveien 64 har besluttet at seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:**

- **å sikre at kjøkkeninstallasjoner og ildsted ikke utgjør fare for skade på bygg**
- **å holde vinduskarmer og vindusrammer fri for smuss for å sikre lang levetid**
- **vedlikehold av våtrom slik at lekkasjer unngås, herunder bytte av sluk**

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong og lignende som tilhører bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er regulert i eierseksjonsloven § 34 og 36.

## 4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Fra lovteksten § 33:

"Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere."







**Årsmøtet i Frognerveien 64 har bestemt at sameiet skal vedlikeholde og utbedre:**

- **radiatorer og rørgjennomføring knyttet til dette**
- **vinduer og ytterdører**
- **brannvarslingsanlegg**

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er regulert i eierseksjonsloven §35 og 36.

## 4-3 Krav mot tidligere avtalepart

Fra lovteksten §37:

"En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter § 34 og § 35 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter § 34 eller § 35 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten."

# 5 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

## 5-1 Pålegg om salg av seksjonen

Fra lovteksten § 38:

"Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23."

## 5-2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Fra lovteksten §39:

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

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







# 6 Årsmøtet

Fra lovteksten §§ 40-53 (lovteksten er i sin helhet gjengitt)

## § 40 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## § 41 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

## § 42 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

## § 43 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

## § 44 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) a. b) behandle styrets eventuelle årsberetning

c) b. d) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

e) c. f) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

## § 45 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## § 46 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## § 47 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

## § 48 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er v interesser

d. pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.







## § 49 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig f det aktuelle sameiet

b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilh fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller

e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum

f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a

g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

## § 50 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## § 51 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b. oppløsning av sameiet

c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostn og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjon

### § 52 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### § 53 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.









## 7 Styret

Fra lovteksten §§ 54-60 (lovteksten er i sin helhet gjengitt)

### § 54 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

### § 55 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### § 56 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 52, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.

### § 57 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### § 58 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### § 59 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### § 60 Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første, annet og tredje punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.







## 8 Forretningsfører, gebyr, regnskap og revisjon
Fra lovteksten i sin helhet kopiert:

### § 61 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### § 62 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 60 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### § 63 Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### § 63 a Eierskiftegebyr
Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

### § 64 Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### § 65 Plikt til å ha revisor
Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

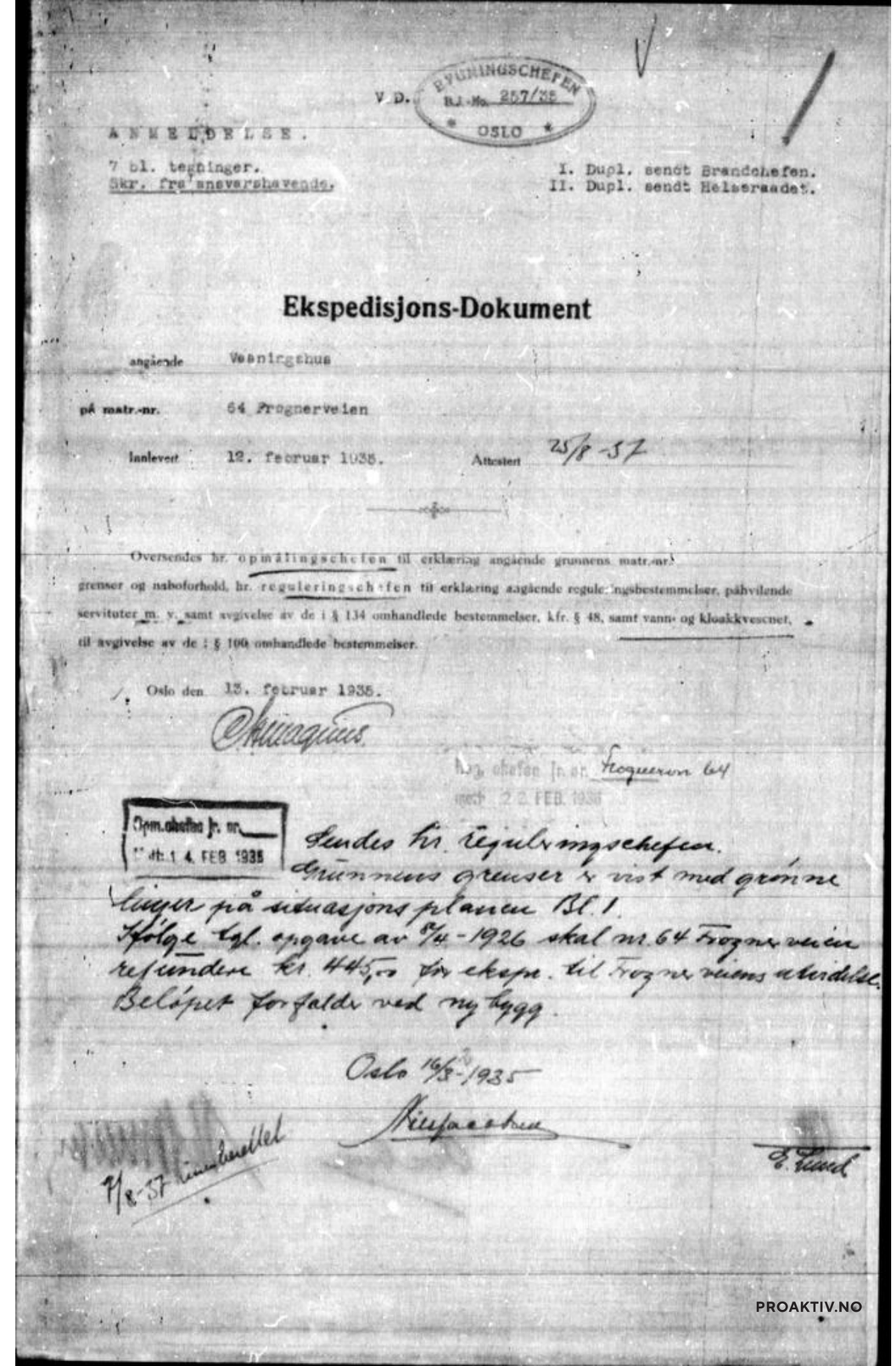
Vedtekter for Sameiet Frognerveien 64

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

15





V. D. BYGNINGSCHEFEN R.J. No. 257/35 OSLO

ANMELDELSE.

7 bl. tegninger.
3kr. fra anseversbevende.

I. Dupl. sendt Brandchefen.
II. Dupl. sendt Helserraadet.

**Ekspedisjons-Dokument**

angående Veaningshus

på matr.-nr. 64 Frognerveien

Innlevert 12. februar 1935. Attestert 25/8-37

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående regulerings-bestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 13. februar 1935.

Okuergius.

Reg. chefen Jn. nr. Frogner 64
mott 22 FEB. 1935

Opm.chefen Jn. nr.
mott 14 FEB 1935

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1.
Ifølge tgl. opgave av 8/4-1926 skal nr. 64 Frognerveien refundere kr. 445,50 for ekspr. til Frognerveiens utvidelse.
Beløpet forfalder ved nybygg.

Oslo 16/3-1935

Riisfaastrøm

9/8-37 innbetalt

E. Fiord

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Dato: 08.11.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201104887-33 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hedvig Øberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FROGNERVEIEN 64 | Eiendom: | 212/376/0/0 |
| Tiltakshaver: | VESTCAP HOLDING AS | Adresse: | Rådhusgata 11, 3211 SANDEFJORD |
| Søker: | ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS | Adresse: | Wilsesg 4, 0178 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

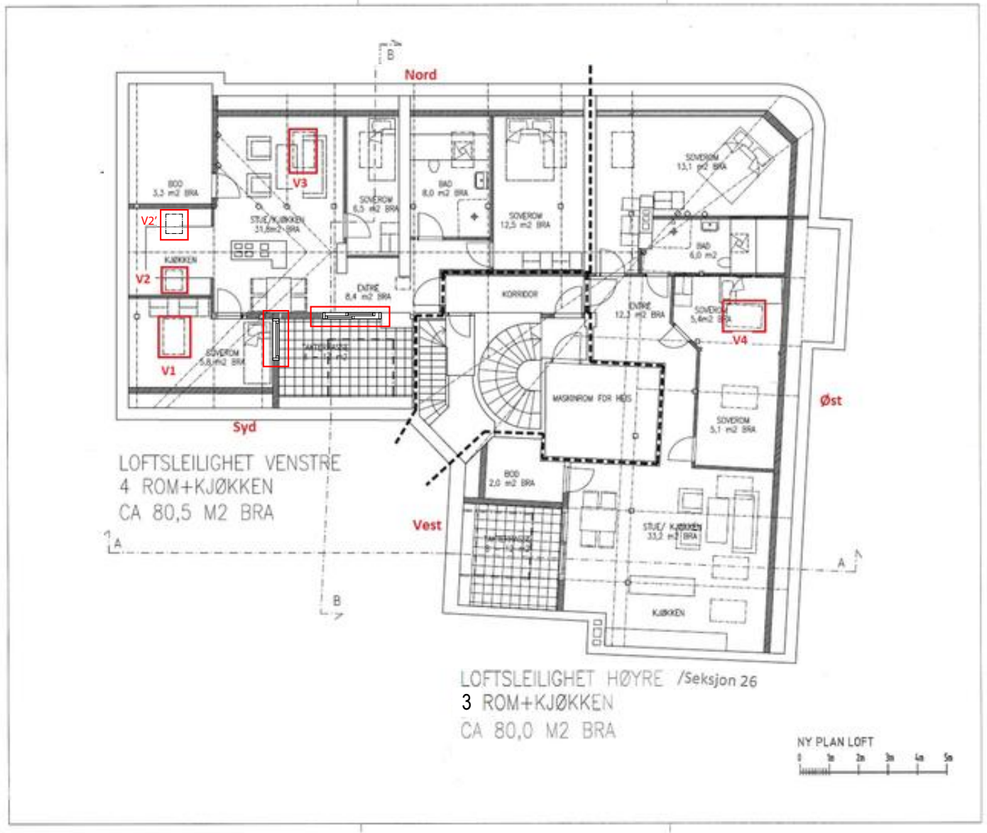
# Ferdigattest - Frognerveien 64

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til to leiligheter mottatt 01.11.2016**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201104887 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D1 | 08.02.2011 | 1/12 |
| Plan kjeller | A-2.02 | 08.02.2011 | 1/20 |
| Ny takplan rev A | A-2.03 | 09.08.2011 | 7/4 |
| Snitt AA | A-22.01 | 09.08.2011 | 11/3 |
| Snit BB | A-22.02 | 09.08.2011 | 11/4 |
| Fasade nord | A-23.01 | 09.08.2011 | 11/5 |
| Fasade øst | A-23.02 | 09.08.2011 | 11/6 |
| Plan 1. etasje | A-2.03 | 10.02.2014 | 12/4 |
| Plan loft som bygget | A-2.01 | 14.01.2016 | 23/7 |




TILTAKSHAVER
Sameiet Frognerveien 64

Vedlegg E-1

| | |
|---|---|
| 13.12.17 | TERRASSEVINDU/DØR SOM BYGGET |
| 13.12.17 | TAKVINDU V1-V4 SOM BYGGET |

FROGNERVEIEN 64
212/376

LOFTSPLAN

| DATO | MÅLESTOKK |
|---|---|
| 13.12.2017 | SE SKALA |
| TEGNINGSNUMMER A20-1 | REV. |


www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/768202/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-04 11:20

# Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601883703
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

## Rekvirent av tinglysing

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

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 992114991 | SAMEIET FROGNERVEIEN 64 | | c/o SK Eiendom, Postboks 2646 Solli, 0203 OSLO |

## Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 212 | 376 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr.: 768202 Tinglyst: 25.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
20.8.15

19.08.2015 11.48



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/768202/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-04 11:20

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Nullstill skjemaet hvis du lukker det.

SIDE 1 AV 22

**Begjæring 1) om:**

- [ ] Oppdeling i eierseksjoner
- [x] Reseksjonering

Skjemaet returneres til:
Ullevål eiendomsmegling AS, Sognsveien 70a, 0855 Oslo

**1. Eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 301 | Oslo | 212 | 376 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr. | Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
|---|---|---|---|
| | 992114991 | Sameiet Frognerveien 64 | |
| | | Se eget vedlegg på samtlige 24 seksjoner | |

**3. Begjæring**

| S-nr. | Formål 4) | Brøk teller 5) | Tilleggsareal 6) | S-nr. | Formål 4) | Brøk teller 5) | Tilleggsareal 6) | S-nr. | Formål 4) | Brøk teller 5) | Tilleggsareal 6) | S-nr. | Formål 4) | Brøk teller 5) | Tilleggsareal 6) | S-nr. | Formål 4) | Brøk teller 5) | Tilleggsareal 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 64 | | 13 | B | 97 | | 25 | B | 94 | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 40 | | 14 | B | 74 | | 26 | B | 100 | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 92 | | 15 | B | 72 | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 74 | | 16 | B | 36 | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 72 | | 17 | B | 39 | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 36 | | 18 | B | 97 | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 39 | | 19 | B | 74 | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 97 | | 20 | B | 72 | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 74 | | 21 | B | 36 | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 72 | | 22 | B | 39 | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 36 | | 23 | B | 97 | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 39 | | 24 | B | 74 | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 1736 = nevner: 1736

**4. Supplerende tekst 7)**

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

Fellesareal på loft er omgjort til to nye leiligheter, snr 25 og 26. Nevner øker fra 1542 til 1736.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 23/6-2015 | Bertil Blomskold |

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
14.8.15

Rix Grafisk as 05.2005

Elektronisk utgave — Begjæring om oppdeling/reseksjonering — Side 1 av 3





**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190)**

**6. Tegninger m.v.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Oslo, 23/6-2015<br>26.06.15<br>14.08.15 | Bertil Blomskold<br>Knut Joh. Johnsen | |

Elektronisk utgave — Begjæring om oppdeling/reseksjonering — Side 2 av 3

(3)

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

Undertegnede erklærer at

- [ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
  eller
- [x] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted og dato | Underskrift |
|---|---|
| Oslo, 23/6-2015 | (se pkt.7) Bertel Blomskold |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

- [x] Befaring er foretatt
- [ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- [x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
- [ ] Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|
| 212 | 376 | | 1-26 |

OSLO kommune

| Sted og dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| Oslo 18.8.15 | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 23/6-2015 | Bertel Blomskold |







Utskrift

VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 1 av 1

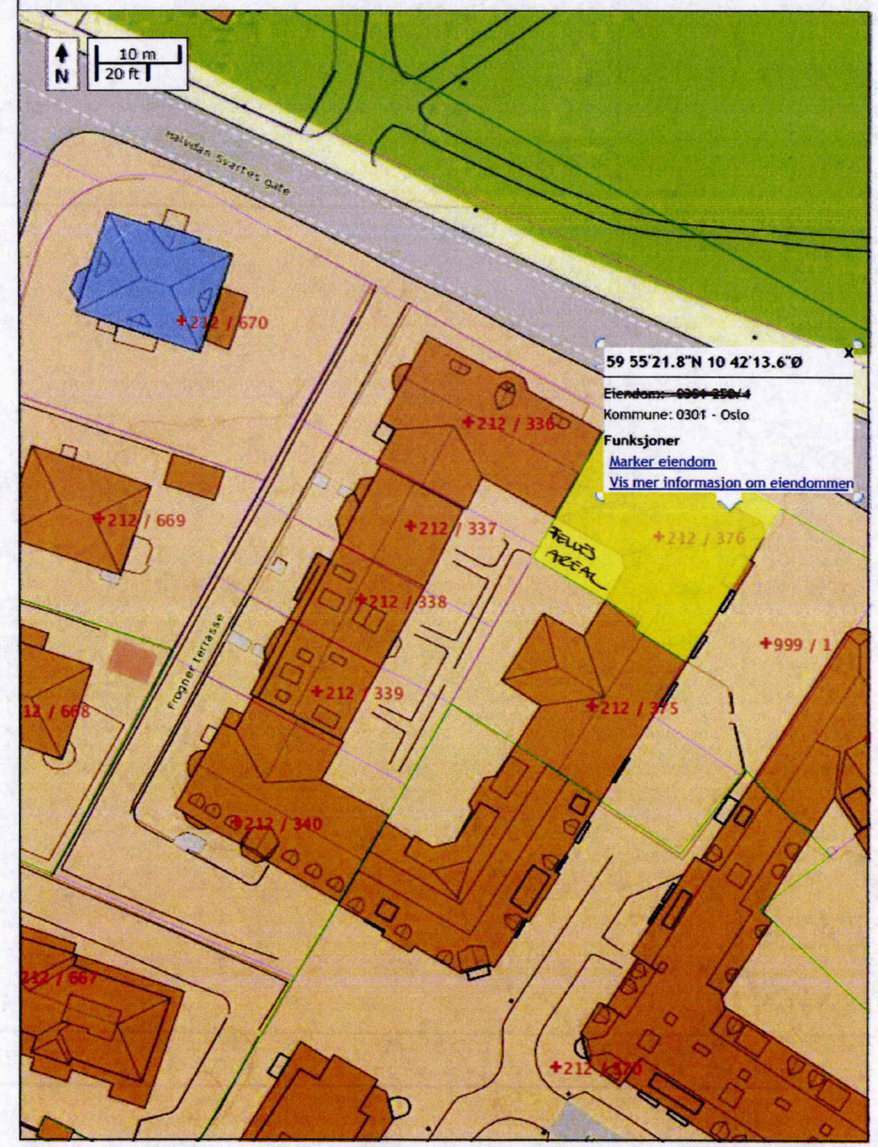
(5)

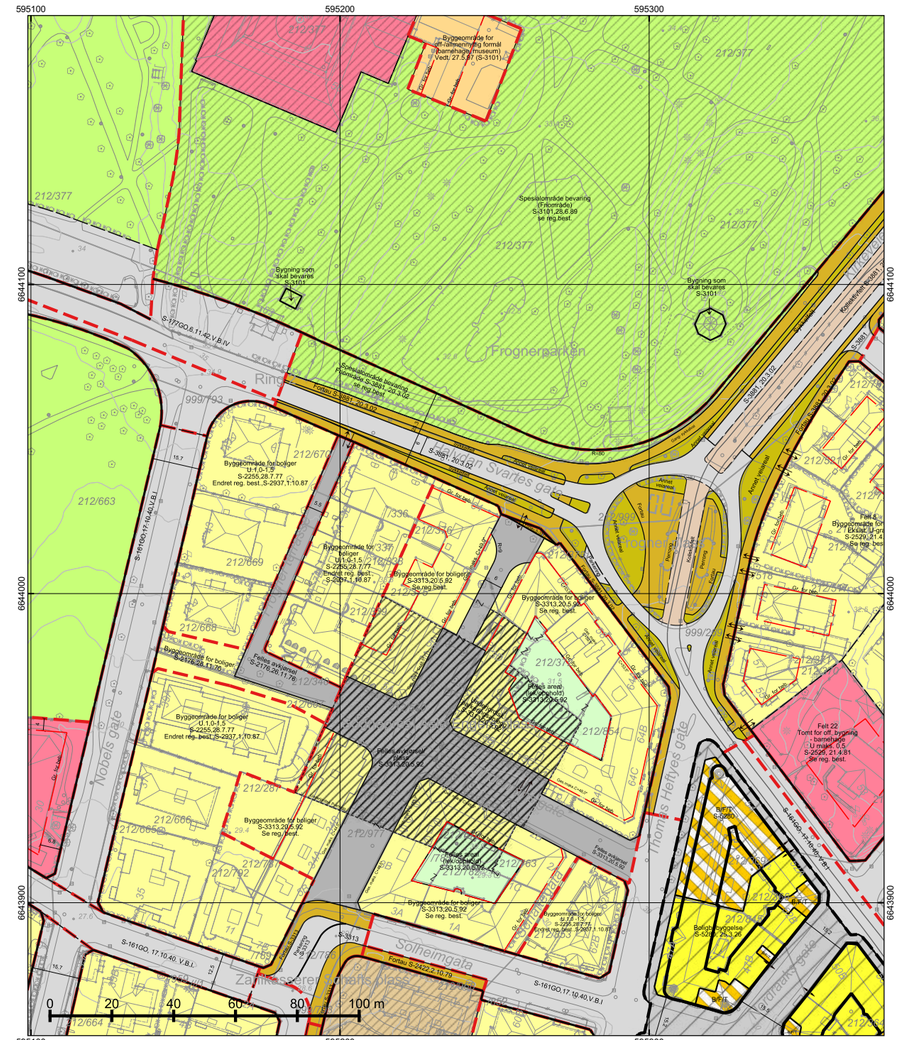
Kartverket

## Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

07/04 2015






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 159123/ 86534507
Adresse: Frognerveien 64
Gnr/Bnr: 212/376

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# 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 nærområdet**

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.



Söderberg & Partners | Eiendom

# 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 henvendelse. 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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell 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

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



# 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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 64, 0266 OSLO. Gnr. 212, bnr. 376, snr. 24 i Sameiet Frognerveien 64, oppdragsnr.: 1000260068
Megler: Caroline Ringsås Ask, mobil: 93411602, e-post: cr@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: _____ | Navn: _____ |
| Fødselsdato: _____ | Fødselsdato: _____ |
| Adr.: _____ | Adr.: _____ |
| Postnr.: _____ Sted: _____ | Postnr.: _____ Sted: _____ |
| Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ | Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ |
| E-post: _____ Arb.: _____ | E-post: _____ Arb.: _____ |
| Dato: _____ Sign.: _____ | 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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

**Alexandra Nygård**
Kontorsjef / Assist. Salgssjef / Partner
909 86 570
an@proaktiv.no

PROAKTIV

**Proaktiv Briskeby**
Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no