

Frognerveien 12A (vender mot bakgård)



Velkommen til

Frognerveien 12A (vender mot bakgård



Salgsoppgaven produsert 10. juni 2025

Frogner

Rålekker og klassisk 2R beliggende mot indre gård med balkong, god takhøyde og peis. Bad fra 2024. Rosetter og stukkatur

Prisantydning	6 750 000,-
Fellesgjeld	53 000,-
Omkostninger	171 420,-
Totalpris	6 974 420,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 208,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	54.5 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1904
Megler	Joakim Hjelm
Telefon	976 48 322
E-post	j.hjelm@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Frognerveien 12A

En klassisk og innbydende 2-roms selveierleilighet, rolig beliggende mot indre gårdsrom– godt skjermet fra byens trafikk og støy. Leiligheten byr på en imponerende takhøyde på hele 3,2 meter og en gjennomført stil med flotte, originale detaljer som stukkatur, rosetter og store krysspost vindusflater som gir rikelig med lys. Badet ble renovert i desember 2024, og kjøkkenet fra 2017 holder en moderne og tidløs standard.

Fremtredende kvaliteter

- Sydøstvendt balkong mot bakgård
- Ildsted i stuen
- Rålekkert baderom fra 2024
- Kjøkken fra Drømmekjøkkenet
- Rosetter og stukkatur
- Takhøyde på opptil 3,20 m.
- Boligen vender i sin helhet mot indre gård
- Grønne fellesområder med gode solforhold
- Sentralt på beste Frogner

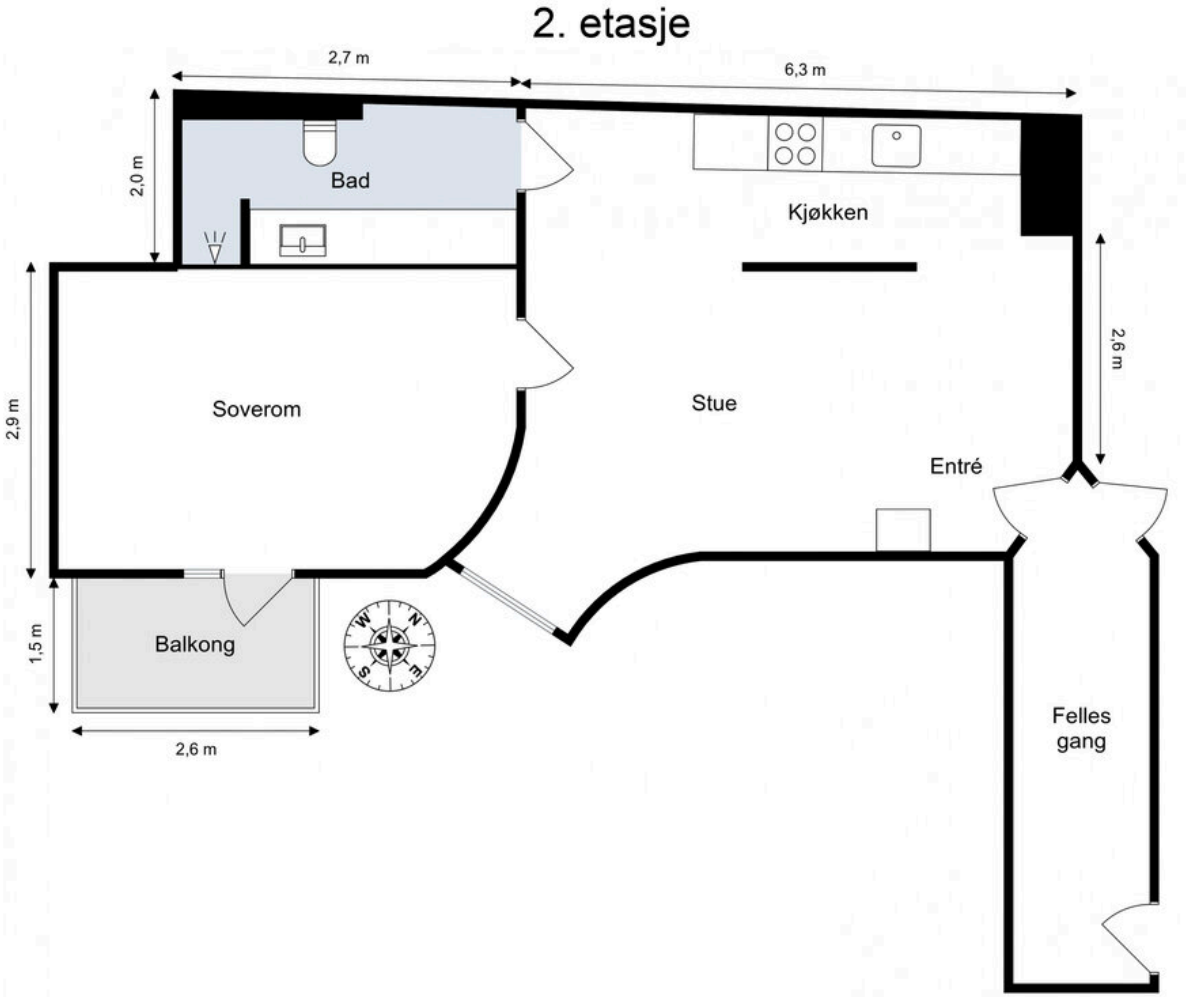
Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	2.5 kvm
Totalt BRA:	54.5 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Frognerveien 12A, H0203
2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 2.5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2.5 kvm.


2. etasje
2,7 m
6,3 m
2,0 m
Bad
Kjøkken
2,6 m
2,9 m
Soverom
Stue
Entré
Balkong
1,5 m
2,6 m
Felles
gang
































WELCOME


A
B






PUB SPORTSBAR
ANDYS
ANDYS
30

Informasjon

Frognerveien 12A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0121/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Frognerveien 12A (vender mot bakgård), 0263 OSLO
Gnr 211, bnr 94, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Markus Kvalvik Paulsen

Kjøpesum og omkostninger
6 750 000,- (Prisantydning)
53 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 803 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
170 070,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 420,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 120,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 974 420,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 987 120,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1904

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Frognerveien 12A, H0203
2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 2.5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2.5 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Stue, kjøkken, bad, soverom og entré. Fra soverom er det utgang til balkong.

Felles entré/gang med nabo på ca. 7 kvm.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 2,5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue
Stuen er lys, romslig og svært innbydende, med klassiske detaljer som stukkatur og rosett i himlingen samt en imponerende takhøyde på opptil 3,2 meter. Vinduene vender mot den rolige, indre gården og gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse. Gulvet er belagt med en-stavs parkett fra Skovin, og det er montert en stilren peis fra Varde Bornholm med tilhørende glassplate fra 2021 som gir både varme og hyggelig atmosfære. Stue, kjøkken og soverom ble betydelig oppgradert/renovert i 2017 av De Lilla. Løsning, fargevalg og møblering er arkitekttegnet av CADI. Rommets utforming gir gode møbleringsmuligheter, med naturlige soner for både spisebord og sofagruppe med tilhørende møblement.

Balkong
Leiligheten har en sydøstvendt balkong fra 2016, med terrassebord på gulvet. Balkongen måler ca. 4 m^2 og har solforhold fra ca. kl. 10:00 til 14/15:00 i vår- og sommermånedene, samt vintersol mellom ca. 11:00 og 13:00. En flott uteplass med mulighet for hyggelig utemøblement – perfekt for morgenkaffen eller en stille pause i solen.

Kjøkken
Kjøkkenet ble pusset opp i 2017 og er arkitekttegnet med innredning fra Drømmekjøkkenet i et stilrent, mørkt uttrykk. Benkeplaten er i slitesterk laminat med underlimt vask i kompositt. Kjøkkenet er godt utnyttet med både skuffer og skap, og har integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er montert LED-belysning over benken og waterguard.

Bad
Badet ble renovert i desember 2024 av profesjonelle fagfolk og fremstår som moderne. Badet er utstyrt med vegghengt klosett, servant på laminat benkeplate og dusjnisje med glassdør. Elektrisk styrt vifte sikrer god ventilasjon.

Badet er bygget etter gjeldende tekniske forskrifter og følgende er utført:

- Vegger og gulv med nye flater, inkludert OSB, våtromsplater og gips i himling
- Smøremembran benyttet

- Flislagt gulv og vegger, nytt fall og påstøp, Litex i våtsone
- Nytt rør-i-rør-system, vegghengt toalett, dusjnisje, servant, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder plassert over himling
- Elektrisk anlegg med downlights, stikk og gulvvarme. Samsvarserklæring foreligger

Soverom
Soverommet er stort og luftig, med gode vindusflater som sikrer naturlig lysinnslipp og mulighet for effektiv lufting. Rommet vender mot en stille bakgård, noe som gir gode forutsetninger for en rolig og behagelig natts søvn. Det er plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, og det medfølger romslige garderobeskap. Rommet ble malt i desember 2024 og fremstår som lyst og delikat.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Badet på eiendommen ble total renovert November-Desember 2024 av Pøøbel Interiør AS (Interiørarkitekten) ved Martine Winge.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Disse tingene ble også oppgradert av samme selskap, Pøøbel Interiør AS ved Martine Winge i tidsrommet November-Desember 2024.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- All dokumentasjon ble delt av Pøøbel Interiør AS etter gjennomført arbeid i tidsrommet November-Desember 2024. Oppdragets omfang sier: Interiørarkitekten påtar seg å utføre interiørtjenester for Kunden i henhold til prosjektets spesifikasjoner, inkludert, men ikke begrenset til, planlegging, design og eventuell implementering av foreslåtte løsninger. Omfanget av oppdraget er spesifisert i vedlegg til denne avtalen.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ikke gjennom min tid her i sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Utenom badet mitt så har det ikke blitt gjennomført noe i løp av min eiertid.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja i regi med baderomsrenovering. Det er kun gjennomført tester av brannalarm varslingssystemer slik at disse fungerer fint. Det ble også installert ny varmtvannsbereder da min gamle var veldig gammel og slitt. Det har også blitt installert ny vifte på bad, nye lys, og ny temperatur/lys bryter utenfor badet.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ble kontrollert i regi av baderomsrenovering for min leilighet. Kontroll av elekstrisk anlegg for sameiet er for meg ikke vitende.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Gjort arbeid på vann og avløp i regi av renovering av badet mitt som fant sted november-Desember 2024.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei har ikke det.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Badet er nylig total renovert og har ingen feil og skader.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Det forekom en vannlekasje i fellesarelet (inngangspartiet) til sameiet gjennom Januar 2024 da det var veldig kaldt i Oslo og et par rør sprakk. Dette har blitt fikset, sjekket og tett fulgt opp av sameiet slik alt fungerer normalt i dag.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Kun for fellesarealer gjennom Januar 2024, ikke i min leilighet har det vært feil på disse tingene.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Nei ingen skadedyr i leiligheten.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei ingen feil på disse tingene.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Gjennom salgsoppgaven da jeg kjøpte boligen i Desember 2021 vil du finne disse relevante dokumentene.

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold

som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygård bygget i 1904. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Påregnelig med utskiftninger av vinduer på sikt som følge av alder
- Gulvet på soverommet bærer preg av slitasje
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter)
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift
- Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget

Innbo og løsøre

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende tilbehør medfølger ikke
- Lysekroner i stue og soverom

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

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

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. Utleie skal meldes styret.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vedovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på baderom

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på 6 627 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 208,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, grunnpakke kabel-TV og bredbånd Telia, renovasjon, kommunale avgifter, felles forsikring, strøm fellesarealer og forretningsførsel med mer.

Herav:
Renovasjon kr. 375,-
Felleskostnader kr. 3 201,-
TV/bredbånd kr. 632,-

Internett med 30 MB/s nedlasting/15 MB/s på opplastning er inkludert i avtalen med sameiet.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 501 928,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 007 712,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Frognerveien 12, orgnr. 990737738

Om sameiet

Sameiet består av 24 seksjoner på gnr. 211 bnr. 94. Sameiet Frognerveien 12 er registrert med organisasjonsnummer 990737738, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Sameiet har inngått et samarbeid med "1 hjelpende hånd" for vaktmester- og renholdstjenester, med forbedret kvalitet som resultat.

Styret arbeidet med fjerning av ulovlig installerte varmepumper i bakgården. Saken er meldt til Plan- og bygningsetaten (PBE), og det er opprettet en ulovlighetssak. Styret har også involvert advokat for å sikre riktig håndtering.

Sameiet purret oppdatering på saken 05.02.2025, men det er foreløpig ikke gitt svar fra Plan- og bygg.

Sameiets fasade ble sist rehabilitert i 2017.

Saker på årsmøte 2025

Sak 7 – Varmtvannsberedere i fellesarealer

Styret har i løpet av det siste halvåret avdekket totalt fire varmtvannsberedere plassert i sameiets fellesarealer i kjelleren under oppgang A, alle tilknyttet næringsseksjonene 1, 2 og 24. Den første berederen, som det oppsto lekkasje fra i januar 2024, var koblet til sameiets strøm uten dokumentert godkjenning. De tre øvrige er koblet til næringsseksjonens egen strøm, men står fortsatt i fellesarealene.

Styret har bedt næringsseksjonseier om å finne alternative løsninger utenfor fellesarealene, da eksklusiv bruk krever godkjenning fra sameiermøtet med kvalifisert flertall. Næringsseksjonseieren har tilbudt å fjerne én bereder og kompensere for tidligere strømforbruk, men ønsker å beholde de øvrige tre.

Styret anser saken som prinsipiell og viktig for forvaltningen av fellesarealene og likebehandling av seksjonseiere. Det ble derfor orientert og åpnet for diskusjon på årsmøtet. Ingen beslutning ble fattet, men styret vil vurdere videre behandling, eventuelt på ekstraordinært eller neste ordinære sameiermøte.

Saken ble tatt til orientering og diskusjon, ikke votering.

På årsmøtet uttalte næringsseksjonen at de aktuelle varmtvannsberederne har stått i over 30 år. Bruken strider likevel mot sameiets vedtekter, husordensregler og eierseksjonsloven:

- Vedtektenes §4 om fysisk rådighet krever at husordensreglene overholdes.
- Husordensreglene punkt 17 forbyr oppheng/maling/montering i fellesareal uten styrets skriftlige samtykke.
- Eierseksjonsloven §25 åpner for bruksrett til fellesareal i inntil 30 år ved vedtektsendring med 2/3 flertall – noe som ikke foreligger.

Næringsseksjonen ønsker å fjerne den ene gamle berederen i bodområdet i oppgang A grunnet lekkasje, og i stedet benytte de tre som står i bunnen av baktrappen. Det ble uttrykt bekymring for risikoen disse utgjør. Næringsseksjonen sier de vil ta ansvar ved eventuell skade, og nevnte muligheten for installasjon av vannstoppeventil. Enkelte beboere hevdet at det aldri har vært gyldige vedtekter som har gitt individuell bruksrett til fellesarealene, og at sameiet må beskyttes mot fremtidig skade. Det ble foreslått at eventuell bruk bør kompenseres økonomisk til sameiet.
Saken ble tatt til etterretning og diskusjon.

8. Reseeksjonering av Seksjon 4 fra næring til bolig

Seksjonen benyttes i dag som bolig og har fått kommunal godkjenning. Formålet med reseksjoneringen er å bringe seksjoneringen i samsvar med faktisk bruk.
Styrets innstilling: Samtykke anbefales, da tiltaket ikke vurderes å påføre øvrige seksjonseiere ulempe.
Forslag til vedtak:
Sameiet gir samtykke til reseksjonering fra næring til bolig. Prosessen dekkes og gjennomføres av seksjonseier. OBOS kan bistå ved behov.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

10. Oppgradering av porttelefon

Forslag om å vurdere oppgradering for bedre sikkerhet og brukervennlighet.
Styrets innstilling: Sameiets interesse kartlegges før videre tiltak. Eventuelle oppgraderinger må være kostnadseffektive og budsjettvennlige.
Forslag til vedtak: Ikke vedtatt.
Kommentar: Styret vil likevel undersøke markedet. Eventuelle utskiftninger gjøres på den enkelte seksjonseiers initiativ og bekostning.

11. Regler eller begrensninger for korttidsutleie (Airbnb m.m.)

Ønske om diskusjon rundt potensiell regulering av korttidsutleie.
Styrets innstilling: Temaet bør diskuteres. Ved eventuell regulering kreves vedtektsendring med 2/3 flertall. Juridisk rådgivning anbefales for å sikre at en eventuell regulering er lovlig og gjennomførbar.
Forslag til vedtak: Ikke vedtatt.
Kommentar: Styret vil fortsette å følge utviklingen og vurdere behov for fremtidig vedtektsendring.

12. Forslag om nedbetaling på lån

Styret foreslår: Engangsnedbetaling av 300 000 kr på sameiets lån (1 398 832 kr) for å redusere rentekostnader (rente 7,90%).
Driftskonto pr. 7. mai: 589 487 kr.
Styrets vurdering: Nedbetalingen vil fortsatt etterlate god buffer og styrke økonomien.
Forslag til vedtak 1: Nedbetal 300 000 kr.

Vedtak: Forslaget ble godkjent på årsmøtet.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 53 000,-

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad årlig. Alle eiere og beboere oppfordres til å delta. Seksjoner som ikke er representert på dugnad betaler et gebyr.

Dyrehold

I henhold til husordensreglene er dyrehold normalt ikke tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr. 82926381

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 673 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Frogner med kort vei til Solli plass. Her har du umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og gangavstand til flere parkanlegg. Boligstrøket består av klassiske, vakre bygårder, og har lenge vært populært grunnet flott arkitektur, nærhet til sentrum og rolige omgivelser. Her bor du i flotte omgivelser med det meste av fasiliteter og servicetilbud i nærheten. Nabolaget byr på noen av byens beste restauranter som den velrenommerte restauranten Hos Thea på Skillebekk, Bygdøy Alle 3, Villa Paradiso og Alex Sushi på Solli plass og Victors Vinbar i Skovveien. Videre er den en rekke flotte restauranter på Majorstuen, Tjuvholmen og Aker brygge. Ønsker du treningsfasiliteter, ligger SATS Solli og Vestkantbadet på Solli plass. Frognerbadet er en kort gåtur fra leiligheten, rett ved Frognerparken.

Det er flere forretninger og nisjebutikker i sidegatene på Skillebekk og i Bygdøy Allé. Bygdøy Allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat. Du er også en kort spasertur unna Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Karl Johans gate. Her finner man velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer. Moderne VIA Village i Vika åpnet dørene i 2021. I VIA Village kan du nyte spennende streetfood fra ni matboder og en egen bar. Det er flere dagligvarebutikker like utenfor døren som Coop mega i Frogner Atrium, Kiwi i Bygdøy Allè og Joker på Skillebekk. Ellers kort avstand til alt du kan ønske av servicetilbud.

Det er flotte tur- og friområder med gangavstand til Uranienborgparken, Slottsparken og Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken. Her finner man også Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion, med fotballbane sommerstid og skøytebane vinterstid.

Det er svært gode trikk- og bussforbindelser i umiddelbar nærhet. Trikkestoppet Niels Jules gate ligger 100 meter ned i gaten og har avganger mot både Majorstuen og Oslo S. I tillegg bor du kun 2 minutters gange til Solli plass og Nationaltheatret som er knutepunkter for offentlig kommunikasjon. På Solli plass går bl.a. trikkelinje 12, 13 og, 15 og buss nr. 30, 31. Fra Nationaltheatret finnes T bane, trikk, buss, tog og flytog.

Leiligheten ligger i et fantastisk område for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til det meste, men i hyggelige og rolige omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 12.01.1902. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for

bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for vesentlig endring/reparasjon for sameiet datert 11.februar.1999.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 30.01.2018.

Avvik fra byggemeldte tegninger:
Det foreligger avvik fra opprinnelige byggemeldte tegninger. Et byggemeldt bod-/klesbodareal er i dag innlemmet i soverommet, og det byggemeldte tørkeskapet er integrert i dagens bad. Denne endringen, med tillagt areal og bruk til varig opphold, er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen. Konsekvensen ved en eventuell søknadsprosess kan være at rommet ikke godkjennes til varig opphold, og dermed må brukes som bod/midlertidig oppbevaringsplass eller tilbakeføres til opprinnelig godkjent løsning. Kjøper overtar alt ansvar, risiko og eventuelle kostnader knyttet til dette forholdet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-2255, datert 28.07.1977. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker
Niels Juels gate 38 A-B - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 201608008

Bygdøy allé 19 A og B - Oppføring av ti balkonger
Saksnummer: 202554039

Frognerveien 13 B - Bruksendring av deler av næringslokaler til restaurant, bruksendring av loft til bolig og ombygging av 12 leiligheter til 20 enheter
Saksnummer: 202204968

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/94/8:
30.11.1897 - Dokumentnr: 900562 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2025 - Dokumentnr: 611179 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.06.1989 - Dokumentnr: 42741 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/1620
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER

03.07.1997 - Dokumentnr: 40095 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1375

03.07.1997 - Dokumentnr: 40095 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1375

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.91756709493163,10.7110637426376 34,59.91545087091534,10.715612769126892&zoom=18&id=167594

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at oppdragsgiver er i familie med meglers samboer, men dette er ikke i strid med gjeldende egenhandelsregler i lov om eiendomsmegling.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 818,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 820,-

Samlet skal selger betale kr. 122 528,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. juni 2025

Ansvarlig megler

Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Vedlegg

Frognerveien 12A

Frognerveien 12A

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	5 min 🚗 3 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Wang Toppidrett	18 klasser	10 min 🚶 0.8 km

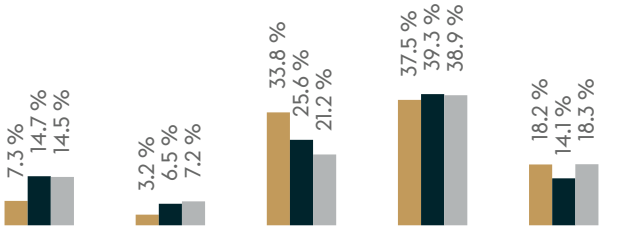
Offentlig transport

Niels Juels gate	Linje 12N	2 min 🚶 0.1 km
Niels Juels gate	Linje 12	2 min 🚶 0.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	14 min 🚶 1.2 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 🚶 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 3 km

Barnehager

Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	3 min 🚶 0.3 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos...	97 barn	4 min 🚶 0.3 km
Skillebekk barnehage (1-5 år)	68 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	6 min
Trafotaket streetbasketanlegg	8 min
SATS Solli plass	5 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vik...	13 min

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. apr. 2025

Oppdragsnummer
21-0121/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frognerveien 12A, 0263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Markus Kvalvik Paulsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82926381
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet på eiendommen ble total renovert November-Desember 2024 av Pøobel Interiør AS (Interiørarkitekten) ved Martine Winge.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Disse tingene ble også oppgradert av samme selskap, Pøobel Interiør AS ved Martine Winge i tidsrommet November-Desember 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: All dokumentasjon ble delt av Pøobel Interiør AS etter gjennomført arbeid i tidsrommet November-Desember 2024. Oppdragets omfang sier: Interiørarkitekten påtar seg å utføre interiørtjenester for Kunden i henhold til prosjektets spesifikasjoner, inkludert, men ikke begrenset til, planlegging, design og eventuell implementering av foreslåtte løsninger. Omfanget av oppdraget er spesifisert i vedlegg til denne avtalen.

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

Eventuell kommentar: Ikke gjennom min tid her i sameiet.

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

Eventuell kommentar: Utenom badet mitt så har det ikke blitt gjennomført noe i løp av min eiertid.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja i regi med baderomsrenovering. Det er kun gjennomført tester av brannalarm varslingssystemer slik at disse fungerer fint. Det ble også installert ny varmtvannsbereder da min gamle var veldig gammel og slitt. Det har også blitt installert ny vifte på bad, nye lys, og ny temperatur/lys bryter utenfor badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Ble kontrollert i regi av baderomsrenovering for min leilighet. Kontroll av elekstrisk anlegg for sameiet er for meg ikke vitende.

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant for eiendommen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort arbeid på vann og avløp i regi av renovering av badet mitt som fant sted November-Desember 2024.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Nei har ikke det.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg veg om.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om.

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Badet er nylig total renovert og har ingen feil og skader.

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

Eventuell kommentar: Nei ingen problemer.

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

Beskriv: Det forekom en vannlekasje i fellesarelet (inngangspartiet) til sameiet gjennom Januar 2024 da det var veldig kaldt i Oslo og et par rør sprakk. Dette har blitt fikset, sjekket og tett fulgt opp av sameiet slik alt fungerer normalt i dag.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Kun for fellesareler gjennom Januar 2024, ikke i min leilighet har det vært feil på disse tingene.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Nei ingen skadedyr i leiligheten.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Nei ingen feil på disse tingene.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Nei ingen feil.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Gjennom salgsoppgaven da jeg kjøpte boligen i Desember 2021 vil du finne disse relevante dokumentene.

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0121/25

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Frognerveien 12A, 0263 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 94, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 25.04.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1166 **Referansenummer:** HM9689

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Frognerveien 12A, 0263 OSLO
Gnr 211 - Bnr 94
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Frognerveien 12A, 0263 OSLO
Gnr 211 - Bnr 94
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1903. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Totaloppusset bad i 2021. Arbeider er utført av Pøobel Interiør AS.

Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave:
- Stue/kjøkken/soverom betydelig oppgradert/renovert i 2017 av De Lilla. Løsning, fargevalg og møblering arkitekttegnet av CADI. 1-stavsparkett fra Skovin. El-anlegg vesentlig oppgradert. Nye lyspunkter i tak der ledninger er slisset inn. Nytt kjøkken fra Drømmekjøkken med integrerte hvitevarer. Alle flater vesentlig oppgradert og malt på stue og kjøkken. Gulvlister på nye stue/kjøkken. Mye arbeid lagt inn for å opprettholde leilighetens klassiske kvaliteter. Peisovn Varde Bornholm ble nylig installert sammen med tilhørende glassplate.

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring og tidligere salgsoppgave.

Selveierleilighet - Byggeår: 1904

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 4 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at balkongen er fra 2016.

Bygård bygget i 1904. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, rosetter og stukkatur. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 3,20 m.

- Det vil normalt være noe brukslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på laminat benkeplate og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Badet er totaloppusset i 2024. Arbeider er utført av:

Entreprenør: Rehabilitering AS. Org.nr. 932089610

El. installatør: Akershus Installasjon AS. Org.nr. 933295737

Rørlegger: Rørleggermester 1 Isdahl. Org.nr.999321046

KJØKKEN Gå til side

Drømmekjøkken kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt og waterguard er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

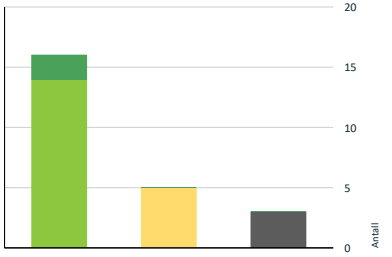
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Avvik: Det er tegnet inn seperat tørkeskap og bad på byggemeldte tegninger. Dette er i dag et bad.

Frognerveien 12A, 0263 OSLO
Gnr 211 - Bnr 94
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
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.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv soverom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1904

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1989.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vindu- soverom

Vindu med 2-lags press glass, prod. 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 4 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at balkongen er fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Prospekt hentet fra Eiendomsverdi

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1904. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med

Frognerveien 12A, 0263 OSLO
Gnr 211 - Bnr 94
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Overflater - gulv soverom

Gulv med parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet på soverommet bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig, lokal utbedring må gjøres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater

Himlinger med malte plater, rosetter og stukkatur. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 3,20 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Innvendige dører

Massive formpressede innerdører med speil.

- Det er registrert noen merker på enkelte dører, samt løst håndtak, dette anses som normalt slitasjenivå sett i forhold til dørenes alder og bruk.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stuen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på

Tilstandsrapport

laminat benkeplate og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Badet er totaloppusset i 2024. Arbeider er utført av:

Entreprenør: Rehabilitering AS. Org.nr. 932089610

El. installatør: Akershus Installasjon AS. Org.nr. 933295737

Rørlegger: Rørleggermester 1 Isdahl. Org.nr.999321046

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på laminat benkeplate og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

Frognerveien 12A, 0263 OSLO
Gnr 211 - Bnr 94
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Drømmekjøkken kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt og waterguard er montert.

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert over himling på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Akershus Installasjon AS har utført elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av bad.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Frognerveien 12A, 0263 OSLO
Gnr 211 - Bnr 94
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

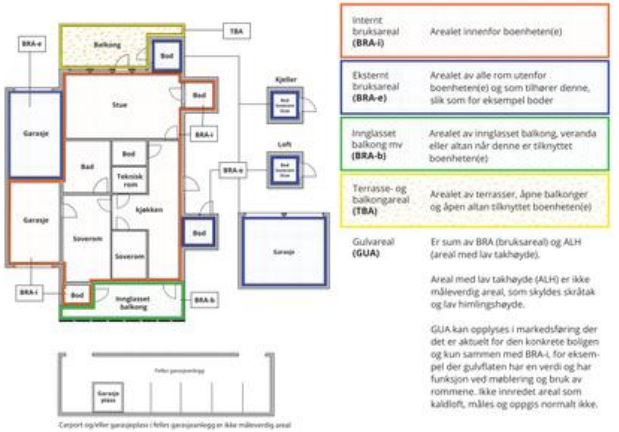
Hva er måleverdig areal?

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.



Innvendig bruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Frognerveien 12A, 0263 OSLO
Gnr 211 - Bnr 94
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	52			52	4
Kjeller		5		5	
SUM	**52**	**5**			**4**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5 m².
- Det benyttes en felles entré på ca. 7 m² med nabo. Denne er ikke medtatt i arealopstillinga.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avvik: Det er tegnet inn seperat tørkeskap og bad på byggemeldte tegninger. Dette er i dag et bad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Markus Kvalvik Paulsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	94		8	673.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Frognerveien 12A, 0263 OSLO

Hjemmelshaver
Markus Kvalvik Paulsen

Eierandel
54 / 1375

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Frognerveien 12A, 0263 OSLO
Gnr 211 - Bnr 94
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannmessige 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 12A, 0263 OSLO
Gnr 211 - Bnr 94
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/HM9689

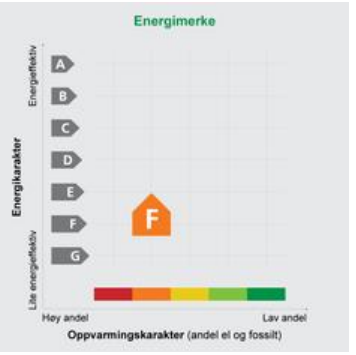
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Frognerveien 12 A
Postnr	0263
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	211
Bnr.	94
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	80493142
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2021-1317087
Dato	27.09.2021



Innmeldt av	signe ekra

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FROGNERVEIEN 12

Organisasjonsnummer: 990737738
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Bakgården i Sameiet, Frognerveien 12.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:
Styreleder Eirik Horpestad foreslås som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Markus Kvalvik foreslått. Som protokollvitner ble Eirik Horpestad og Julie Nervik foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Godkjent.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Spørsmål rettet til kostnader for uteområder ytret av Knut, vi sjekker hva dette kan være. Spørsmål om juridisk bistad fra Knut.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til det sittende styret (periode 2024-2025) foreslås satt til kr 110 000.

Styrets innstilling
12 for å beholde honorarene, 4 i mot honorarene.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

✓ **Vedtatt.**

7. Varmtvannsberedere plassert i fellesarealer

I løpet av det siste halvåret har styret fulgt opp flere forhold knyttet til varmtvannsberedere som er plassert i sameiets fellesarealer, nærmere bestemt i kjellerområdet under oppgang A. Dette ble aktualisert i januar 2024 etter at det oppsto en lekkasje fra en varmtvannsbereder, og det viste seg at berederen var i bruk av næringsseksjonen til en sameier som eier seksjonene 1, 2 og 24.

1. Første identifiserte varmtvannsbereder

1. januar 2024 sendte styret ut en e-post til alle sameiere med emnet *"Informasjon om varmtvannsbereder i kjelleren – Sameiet Frognerveien 12"*. Her orienterte vi om lekkasjen og at den aktuelle varmtvannsberederen fremsto som falleferdig. Styret vurderte det som nødvendig å ta grep for å sikre at den ikke utgjorde en risiko for bygningen.

Styret ble deretter kontaktet av næringsseksjonen (seksjonene 1, 2 og 24), som informerte om at varmtvannsberederen var tilknyttet næringsseksjonens kundetoaletter, men at den var koblet til sameiets felles strøm. Seksjonseieren kunne ikke fremlegge dokumentasjon eller godkjenning fra tidligere styrer eller sameiermøter for hverken plasseringen eller bruken av sameiets strøm.

Det er verdt å merke seg at varmtvannsberederen potensielt kan ha vært tilknyttet sameiets utekran i portrommet tidligere, men denne praksisen har ikke eksistert på mange år. Kabelen har vært frakoblet så lenge dagens styreleder har bodd i sameiet, de siste 12 årene. Næringsseksjonseieren har heller ingen historikk eller

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

kjennskap til hvem som faktisk eier varmtvannsberederen, men indikerer at oppsettet er gammelt og har vært slik siden før han kjøpte seksjonene for ca. 20 år siden.

Styret har hele veien vært tydelig på at varmtvannsberederen i dag står på et fellesareal, og at det er viktig at næringsseksjonseieren finner en løsning der berederen plasseres i et areal som kun vedkommende disponerer. Fellesarealene er en ressurs som skal være tilgjengelig for alle sameiere og ikke gi spesifikke seksjoner særskilt nytte.

2. Tre nye varmtvannsberedere avdekket

Under en inspeksjon i slutten av januar 2024 oppdaget styret ytterligere tre varmtvannsberedere plassert under trappen til bodområdet i oppgang A. Disse enhetene var heller ikke tidligere registrert av styret. Det ble sendt ut informasjon om dette til alle sameiere 28. januar 2024 (emne: *"Informasjon om varmtvannsberedere i kjelleren – Sameiet Frognerveien 12"*).

Det viser seg at berederne, i likhet med den første, er i bruk av samme næringsseksjon (seksjonene 1, 2 og 24). I motsetning til den første berederen er disse tilknyttet næringsseksjonens egen strømkrets. De står likevel fysisk plassert i sameiets fellesarealer. Styret har også for disse indikert at næringsseksjonen må finne en løsning der disse tre berederne plasseres i et areal som kun vedkommende disponerer.

Næringsseksjonseieren har imidlertid nektet dette, da han mener at berederne har vært plassert i fellesarealene siden før han overtok seksjonene, og at dette dermed har vært en akseptert praksis over lang tid. Næringsseksjonseieren har tilbudt å fjerne den første identifiserte varmtvannsberederen på egen regning, mot at han får beholde de tre varmtvannsberederne under trappen. Han har også foreslått å bytte ut én av de eksisterende 120L-berederne med en ny 200L-bereder, og legge ny varmtvannstilførsel fra taket utenfor bodområdet, gjennom de første 2–3 bodene på høyre side (når man kommer inn i bodområdet), for å tilkoble næringsseksjonens kundetoaletter.

I tillegg har han tilbudt en kompensasjon for strømforbruket på 3 kr per døgn fra 2021 (da dagens leietakere åpnet) og frem til nå. Dette tilbudet ble imidlertid gitt med en akseptfrist på 14 dager og under forutsetning av at det ikke reises ytterligere innvendinger.

3. Manglende samtykke og rettslig vurdering

Felles for alle varmtvannsberederne er at det ikke foreligger dokumentasjon på at sameiet har gitt særskilt samtykke til plassering i fellesareal. Dette gjelder uavhengig av om praksisen har eksistert over lang tid. Etter styrets oppfatning har disse berederne gått under radaren grunnet uvitenhet.

I henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter/husordensregler krever eksklusiv bruk av fellesareal godkjenning fra sameiermøtet (med flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene) – ikke bare fra styret alene. En slik bruksrett vil potensielt også kreve spesifiseringer og oppdateringer av sameiets vedtekter.

Styret, som består av frivillige uten juridisk ekspertise, har ikke tilstrekkelig kompetanse til å håndtere dette alene og vil ha behov for ekstern bistand for å sikre at sameiets beslutninger er i tråd med gjeldende regler og rettspraksis.

Selv om praksisen har pågått en stund, har styret en plikt til å følge opp og løse saker som er i strid med sameiets vedtekter. Det er viktig at sameiet sammen kommer frem til en løsning. Styrets ansvar er å forvalte fellesarealene på en rettferdig og forutsigbar måte for alle sameiere, og det er viktig å unngå løsninger som kan skape uønsket presedens.

Eksklusiv bruk av fellesareal må også forvaltes på en måte som ikke skader sameiets fellesarealer eller hindrer fremtidig bruk av disse. Næringsseksjonseieren (seksjonene 1, 2 og 24) har foreløpig indikert at han ikke aksepterer å flytte de tre berederne som står under trappen, men er villig til å fjerne den førstnevnte berederen som står i bodområdet.

4. Veien videre – informasjon og diskusjon på årsmøtet

Styret vurderer at saken er prinsipiell og viktig å behandle i fellesskap. Av den grunn vil vi bruke årsmøtet 2024 til å presentere bakgrunnen, faktagrunnlaget og de prinsipielle problemstillingene. Målet med denne orienteringen er å sikre at alle sameiere får innsikt i saken og mulighet til å diskutere den åpent.

Det vil ikke bli gjennomført noen avstemning på årsmøtet. Basert på diskusjonen vil styret vurdere behovet for en eventuell formell behandling på et senere tidspunkt, enten på et ekstraordinært sameiermøte eller kommende årsmøte. En eventuell avstemning vil først finne sted dersom premissene for dette er tydelig utarbeidet og sendt ut i forkant.

Styrets innstilling

Styret vurderer at saken om varmtvannsberederne er prinsipiell og viktig for sameiet, da den berører bruk av fellesarealer og likebehandling av seksjonseiere. Styret mener at det er nødvendig å få en grundig diskusjon i sameiet for å sikre en felles forståelse av problemstillingen og for å finne en løsning som er rettferdig og i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styret anbefaler at det ikke fattes noen beslutning på dette tidspunktet, men at saken diskuteres på årsmøtet for å samle innspill fra sameierne. Basert på diskusjonen vil styret vurdere om det er behov for en formell behandling på et senere tidspunkt, enten på et ekstraordinært sameiermøte eller på neste årsmøte.

Dersom det blir aktuelt med en avstemning, vil styret sørge for at premissene for dette er tydelig utarbeidet og sendt ut i forkant, og at eventuelle vedtak er i tråd med gjeldende lover og regler. Styret vil også vurdere å innhente juridisk bistand for å sikre at sameiets interesser ivaretas på en best mulig måte.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering og diskusjon på årsmøtet. Det skal ikke stemmes over saken på nåværende tidspunkt. På årsmøtet uttaler Knut at disse har stått i over 30 år. Sakens karakter er at den strider mot vedtektene, husordensreglene og eierseksjonsloven. Vedtektene, §4 "Fysisk rådighet", beskriver blant annet at: "... Sameiets husordensregler av 22. april 2009 skal respekteres og overholdes av alle seksjonseiere. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er antatt eller forutsatt ...". I tillegg refererer §23 i vedtektene til eierseksjonsloven, hvor denne kommer til anvendelse "... så langt ikke annet er bestemt i vedtektene foran ...". Husordensreglene, punkt 17, indikerer videre at: "... Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å henge opp plakater, oppslag eller skilt på eiendommen. Det samme gjelder maling av vinduer og vegger, antenner eller lignende ...". Eierseksjonsloven §25 indikerer at: "... I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år ...". En slik fastsettelse vil kreve en vedtektsendring, som videre vil kreve flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i et ordinært eller ekstraordinært sameiermøte. Knut ønsker å fjerne den lille berederen som står i bodområdet i oppgang A, da denne er gammel og lekker, og heller kun bruke de 3 gjennværende som står i bunn av baktrappen. Det ble uttrykt bekymring for risikoen ved disse berederne. Dersom noe skulle gå galt, og de begynner å lekke og forårsake skade på fellesarealene, så må dette formaliseres, slik at man sikrer at tiltak settes i verk. Knut, som eier de 3 berederne i baktrappen, sier at han skal ta seg av dette. Han mener det er mulig å sette opp en vannstoppeventil slik at vannet kan stoppes dersom en skade skulle oppstå. Det ble hevdet at det tidligere har vært skrevet i gamle vedtekter eller regler at dette er lovlig praksis, noe beboere og oppmøtte mente ikke kan stemme. De påpekte at det ikke har vært noen endringer i loven, og at fellesarealer og felleskostnader historisk sett har vært regulert av de samme vedtektene og reglene, som skal respekteres. Prinsippet dreier seg om at dette er fellesarealer, og at det derfor ikke kan gis særegen bruksrett. Knut mener at dersom noe går galt, vil han stå for kostnadene ved dette og ikke sameiet. Det ble også foreslått at sameiet kan kompenseres for bruken av dette arealet.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

✓ Vedtatt.

8. INNKOMNE FORSLAG: Reseksjonering av Seksjon 4 fra næring til bolig

Fremmet av: Hanche-Olsen Tove E (Seksjonseier seksjon 4)

Eier av Seksjon 4 har anmodet om sameiets samtykke til å reseksjonere seksjonen fra næring til bolig. Kommunen har tidligere godkjent bruksendring til boligformål, og seksjonen benyttes nå som bolig. Reseeksjoneringen vil bringe seksjoneringen i samsvar med faktisk bruk og kommunal godkjenning. Styret anbefaler samtykke, da dette ikke vurderes å påføre øvrige seksjonseiere ulempe.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at sameiet gir samtykke til reseksjonering, da dette er i tråd med eksisterende brukstillatelse og ikke vurderes å påføre øvrige seksjonseiere ulempe.
Styret foreslår at saken behandles og vedtas på sameiermøtet med nødvendig flertall for å sikre at reseksjoneringen kan gjennomføres i samsvar med lovens krav og kommunens godkjenning.

Forslag til vedtak:
Sameiet gir samtykke til reseksjonering av Seksjon 4 fra næring til bolig, i samsvar med kommunens tidligere godkjenning og nåværende bruk. Forretningsfører (OBOS) kan bistå i reseksjoneringsprosessen dersom det er behov, men kostnadene vil være på Seksjon 4s regning. Det er seksjonseierens ansvar å gjennomføre reseksjoneringsprosessen. Tatt opp og diskutert på møtet, godkjent.

✓ Vedtatt.

9. INNKOMNE FORSLAG: Kantstein langs hekken ved inngang B

Fremmet av: Karoline Elise Eskeland (Seksjonseier seksjon 14)

Styret har mottatt en henvendelse fra en sameier om å vurdere muligheten for å installere kantstein langs hekken ved inngang B. Formålet er å hindre at bark og annet materiale flyter ut på hellene. Tidligere har vi fjernet kantsteiner rundt gressplenen av estetiske grunner. Styret mener at det vil være en kostnadsdrivende jobb å installere slike kantsteiner, spesielt siden de kun holder barken på plass.
Styrert foreslår likevell et ytterligere alternativer om å bytte ut de gamle hellene med belegningsstein, tilsvarende det vi har ved sitteområdet og sykkelparkeringen, selv om dette også vil være kostnadsdrivende.

Styrets innstilling
Styrert foreslår at vi stemmer over om dette er et punkt som sameiet ønsker at styret skal se nærmere på i tiden som kommer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet godkjenner å innhente tilbud for installasjon av kantstein ved B-inngang. Alternativ til stein er små stål gjerder som innspilt av Karoline. Beboere er for å sette opp gjerdet så lenge vi er kostnadsbevisste. Styret undersøker nærmere og kan gå til ansaffelse innenfor styrets manndat.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:
Sameiet godkjenner å innhente tilbud for både kantstein og belegningsstein.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

✗ Ikke vedtatt.

10. INNKOMNE FORSLAG: Oppgadering av porttelefon

Fremmet av: Karoline Elise Eskeland (Seksjonseier seksjon 14)

Styret har mottatt en henvendelse fra en sameier om å undersøke muligheten for å oppdatere porttelefonen, forutsatt at det finnes kostnadseffektive løsninger. Dette vil kunne forbedre sikkerheten og brukervennligheten for beboerne.

Styrets innstilling
Styret ønsker å få en forståelse av sameiets holdning til oppdatering av porttelefonen. Hvis det er interesse for å gå videre med dette, vil styret innhente tilbud og vurdere kostnadseffektive løsninger. Det er viktig å sikre at oppdateringen er i tråd med sameiets budsjett og behov.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt. Styret vil likevel undersøke hvilke dørtelefoner som finnes på markedet, men det vil være opp til de ulike seksjonseierne å velge om de ønsker å bytte på egen kostnad.

11. INNKOMNE FORSLAG: Innføres regler eller begrensninger korttidsutleie gjennom Airbnb og lignende

Fremmet av: Erik Vasaasen (Seksjonseier seksjon 15)

Styret har mottatt en henvendelse fra en sameier som observerer at flere seksjoner ser ut til å bli brukt til korttidsutleie, for eksempel gjennom Airbnb.
Sameiets vedtekter inneholder ingen spesifikke bestemmelser om dette. Det er foreslått at temaet diskuteres på det kommende sameiermøtet for å vurdere om det skal innføres regler eller begrensninger. Korttidsutleie kan medføre risikoer som tilgang til fellesarealer, nøkkelkontroll, økt slitasje, og støy.

Styrets innstilling
Styret ønsker først å få en forståelse av hvordan sameiet forholder seg til korttidsutleie. Hvis det viser seg å være interesse for å innføre regler og begrensninger, anbefaler styret at sameiet vurderer å innføre regler for korttidsutleie for å sikre trygghet og trivsel. Dette vil kreve en vedtektsendring, som vil bli tatt opp på et senere tidspunkt (INFO: en slik endring vil kreve et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.)
Det er viktig å balansere fleksibilitet for seksjonseiere med sikkerhet og ro for alle beboere. Styret foreslår å innhente juridisk rådgivning for å sikre at eventuelle vedtektsendringer er i tråd med eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

12. Forslag om nedbetaling på lån

Styret foreslår å nedbetale deler av sameiet lån med tilgjengelige midler. Etter en gjennomgang av økonomien ser vi at sameiet har god likviditet. Driftskontoen disponerer 589 487 NOK (per 7. mai kl. 07:35). Gjenværende lån i OBOS-banken AS er på 1 398 832 NOK med en rente på 7,90% (annuitetslån med flytende rente). Vi vurderer en engangsnedbetaling på 300 000 NOK, som vil bidra til raskere tilbakebetaling av lånet og samtidig opprettholde en god økonomisk buffer.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Styrets innstilling
Styret anbefaler at sameiet gir samtykke til en engangsnedbetaling på 300 000 NOK, alternativt en mindre sum på 150 000 NOK. Dette vil styrke sameiets økonomiske situasjon og redusere rentekostnader.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Godkjenne engangsnedbetaling på 300 000 NOK. Denne summen ble godkjent på årsmøtet at styret ønsker å betale ned på lån, alle oppmøtte er enige så lenge vi beholder en forsvarlig buffer.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Vurdere en mindre nedbetaling på 150 000 NOK

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

I henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter skal vi velge tillitsvalgte til styret. Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets anliggender, inkludert økonomi, vedlikehold og oppfølging av vedtak fra årsmøtet. Følgende verv skal fylles:

- **1 styreleder**: Har det overordnede ansvaret for styrets arbeid og leder styremøtene.
- **2 styremedlemmer**: Deltar aktivt i styrets arbeid og beslutninger.
- **1 varamedlem**: Varamedlemmet trer inn ved behov, for eksempel dersom et styremedlem er forhindret fra å delta i styrets arbeid. Dette er i hovedsak en formalitet, men sikrer at styret alltid er beslutningsdyktig.

Det har ikke kommet inn noen direkte ønsker eller forslag til kandidater for de ulike vervene.

Styret oppfordrer derfor sameierne til å vurdere å stille til valg for å bidra til sameiets drift og utvikling. Å delta i styret er en viktig oppgave som sikrer at sameiet forvaltes på en god og ansvarlig måte.

Innstilling
Styret anbefaler at det velges en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.
Styret oppfordrer sameierne til å delta aktivt i valget og vurdere å stille som kandidater. Dette er en mulighet til å påvirke sameiets drift og bidra til et godt bomiljø.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Eirik Horpestad

Følgende stilte til valg:
Eirik Horpestad

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Julie Nervik
Markus Kvalvik

Følgende stilte til valg:

Dokumentet er signert digitalt av:
- Horpestad, Eirik (20.05.1985), 28.05.2025
- Nervik, Julie Knutshaug (25.12.1994), 28.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

SAMEIEVEDTEKTER FOR FROGNERVEIEN 12

Vedtatt i konstituerende møte den 11. november 1991 sist endret 25. november 2013.

§1 Sameiets navn eiendom og formål

Sameiets navn er Frognerveien 12. Sameiet eier eiendommen, gnr. 211, bur. 94 i Oslo, bestående av 24 eierseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal.

Formålet med dannelse av Sameiet er å
- ivareta driften av eiendommen
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta andre saker av felles interesse.

§2 Fellesareal

Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæreringen omfattes av seksjoner, er fellesarealer.

§3 Sikkerhetsobligasjon

Det forbeholdes Sameiet panterett for kr. 20.000, i hver seksjon, til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor Sameiet, sa som dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende indre vedlikehold, og for foretatte innvendige eller utvendige endringer av hus/seksjon i strid med nærværende bestemmelser.

Sameiet forplikter seg til ved styret, a vike prioritet til etter 90% av en av styret godkjent lånetakst.

§4 Fysisk rådighet

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjoner. Sameiets husordensregler av 22. april 2009 skal respekteres og overholdes av alle seksjonseiere.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er antatt eller forutsatt.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller for a avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§5 Rettslig råderett

Den enkelte sameier bar full rettslig råderett over sin seksjon. Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett for de øvrige sameiere.

Med 2/3-dels flertall på årsmøtet kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendom, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Seksjonene kan fritt overdras og bortleies av sameierne. Dog skal meddelelse skje til styrets formann uten ugrunnet opphold. Utgiftene ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøken.

§6 Fellesutgifter. Vedlikeholdsfond

Fellesutgifter innbefatter bl.a. eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsavgift, utgifter til rengjøring av fellesarealet, og oppvarming/elektrisitet for fellesarealet.

Månedlig andel av felleskostnader innbetales den 15. i hver måned. Ved for sen betaling tillegges 12% pa. av utestående i purrekostnader. Restanse som ikke er betalt innen frist gitt ved purring, vil bli innkrevd ved rettslig inkasso.

Fellesutgiftene fastsettes i sameiermøtet etter forslag fra styret. Ved fastsettelsen av det månedlige beløp, skal det beregnes et rimelig beløp til avsetning av vedlikeholdsfond.

§7 Ansvar for Sameiets forpliktelser

For Sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av Sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve sameieren direkte.

§8 Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§9 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og ii selge seksjonen. Vedtak om slikt pålegg treffes i sameiermøtet med 2/3 flertall.

§10 Sameiermøtet

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

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og

til å uttale seg.

§ 11 Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styres årsrapport med revidert regnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i § 14 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Saken skal føres opp på sakslisten.

§ 12 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 8 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 11 fjerde del gjelder tilsvarende.

§ 13 Om Sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til a møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses a gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:
1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. Foreta valg etter §16 og §21, annet ledd, samt eventuelle komiteer.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen

og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styrets leder/forretningsfører.

§14 Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet anses et forslag som falt. Ved stemmelikhet ved personvalg foretas omvalg mellom de to som har fått flest stemmer. Dersom det ved omvalg blir likt stemmetall, foretas loddtrekning.

Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Endringer av vedtekter, jfr. fjerde ledd.
3. Vedtak som nevnt i §5, annet ledd.
4. Endring av sikkerhetsobligasjonens størrelse, jfr. §3. Disse må dog alltid være av rimelig størrelse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Adgang til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 4. mars 1983.

§15 Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

§16 Styret

1. Sameiet skal ha et styre.
2. Styret skal besta av tre medlemmer og ett varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder.
3. Styret skal velges av sameiermøtet. Også andre enn sameierne er valgbare. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmene tjenestegjør i ett ar. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

§17 Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som vil bli behandlet.

§18 Styremøter

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§19 Styrets kompetanse mv.

Styret star for forvaltningen av Sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for sameiermøtet, jfr. § 14.

Det hører under styret a ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er forpliktet til å holde bygningene fullverdiforsikret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter §5, annet ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§20 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§21 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§22 Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under husleieretten.

§23 Eierseksjonsloven

Så langt ikke annet er bestemt i vedtektene foran, kommer lov om eierseksjoner av 04.03.83 nr. 7 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET FROGNERVEIEN 12 B

I Alminnelige regler

1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

2. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

3. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som grovt brudd på husordensreglementet.

4. Dyrehold er normalt ikke tillatt.

II Indre orden

5. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid skal naboer varsles.

6. Banking eller risting av tepper eller annet tøy skal ikke gjøres via balkonger og vinduer. Bruk bakgård.

7. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det også blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

8. Har leiligheten egen balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, er beboer/eier ansvarlig for eventuell skade.

9. Eier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten.

III Ytre orden

10. Gjenstander tilhørende beboerne som f eks. kasser, innbo, bygningsavfall, sportsartikler, barnevogner o.l. skal ikke hensettes i gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom. Sykler skal settes på sted anvist av sameiets styre.

11. Brannrømningsveier skal holdes åpne og ikke brukes til noen form for lagring. Lagring og hensetting av gjenstander i øvrig fellesareal både inne og ute er ikke tillatt.

12. Avfall skal pakkes godt inn før det kastes i dertil bestemte søppelkontainere. Husholdningsavfall kastes i egne kontainere i søppelrommet i bakgården. Søl omkring kontainere og i søppelrom skal unngås.

Papp og papir kastes i kontainere beregnet for dette. Pappesker skal flatpakkes.

13. Eventuelle gjenstander som er lagret eller hensatt i fellesareal vil bli fjernet og kostnader forlangt dekket hvis ansvarlig person kan oppspores.

14. Avfall fra næringsvirksomhet skal håndteres i henhold til separat opplegg for næringsavfall.

15. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder. Lett antennelig materiale må oppbevares forskriftsmessig. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved grilling skal man generelt ta hensyn til naboer.

16. Støy i trapperom og bakgård skal unngås. Aktiviteter på utearealet må ikke volde skade på grøntanlegg og bygning.

17. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å henge opp plakater, oppslag eller skilt på eiendommen. Samme gjelder maling av vinduer og vegger, antenner eller lignende.

18. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Lys på loft og kjeller skal slokkes etter bruk.

IV Diverse

Henvendelser
Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal meldes skriftlig til styret ved styreformannen. Anonyme henvendelser behandles ikke. Eventuell klage på brudd på husordensreglene e.l., bør rettes direkte til naboen før forholdet eventuelt tas opp med styret.

Vaktselskap
Styret kan inngå avtale med vaktselskap som etter nærmere regler kan påkalles i krisetilfeller. Kostnader dekkes av den som forårsaket utrykning eller hvis ansvar ikke kan påvises av vekteren, av den som påkalte bistand.

Systemnøkler
Tap av systemnøkler skal meldes til styret omgående. Nye nøkler kan bestilles hos styret eller forretningsfører mot å betale kostnader ved produksjon og forsendelse.

Dugnad
Dugnad søkes avholdt hvert år. Dugnad varsles senest 2 uker i forveien. Alle eiere og beboere oppfordres til å delta. Seksjoner som ikke er representert på dugnad, betaler et gebyr fastsatt av styret eller sameiermøtet.

Vaktmester
Sameiet har inngått avtale om vaktmestertjenester. Alle plikter å etterkomme oppslag og pålegg fra vaktmester. Den enkelte kan for egen regning kontakte vaktmester for individuell bistand. Vaktmester har egen postkasse i portrom.

Brudd på husordensregler
Brudd på husordensregler følges opp av styret. Ved gjentatt brudd vil sanksjonsmiddel være pålegg om at utleieforhold bringes til opphør eller utkastelse.

Sameiet Frognerveien 12B – Styret, Oslo 22. april 2009

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 21-0121/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frognerveien 12A (vender mot bakgård) 0263 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 94, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no