PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

FROGNERVEIEN 60

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

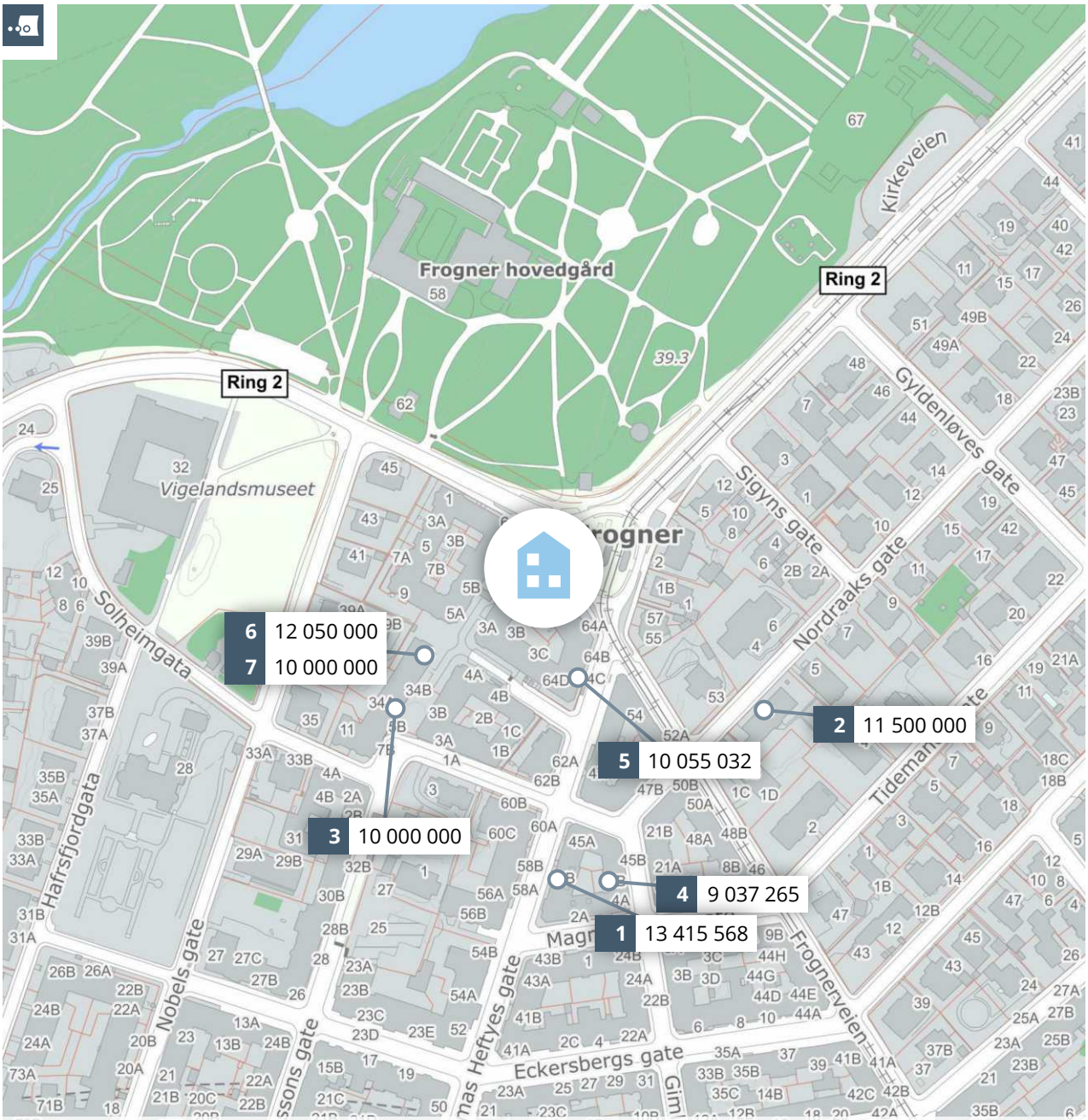
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FROGNERVEIEN 60

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 26.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Ryen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frognerveien 60, 0266 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 212 BNR 373 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 6

Verdivurdert til

10 600 000

18 189	10 618 189	134 407
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	6 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1934

Fellesutgifter	4 932
Formue	17 537
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Magnus Bergs gate 2 B 95 m² 1894 4. etg 3 sov	28.04.2026	12 700 000	**13 400 000**	15 568	13 415 568	**141 217**
2	Nordraaks gate 3 81 m² 1975 1. etg 2 sov	06.05.2026	12 000 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**141 975**
3	Erling Skjalgssons gate 34 A 85 m² 1936 4. etg 2 sov	31.05.2024	10 500 000	**9 835 587**	164 413	10 000 000	**117 647**
4	Magnus Bergs gate 4 B 63 m² 1908 2. etg 2 sov	07.01.2026	7 890 000	**9 025 000**	12 265	9 037 265	**143 449**
5	Thomas Heftyes gate 64 C 77 m² 1929 4. etg 2 sov	22.03.2026	9 490 000	**9 900 000**	155 032	10 055 032	**130 585**
6	Lindemans gate 6 81 m² 1995 3. etg 2 sov	26.01.2026	10 990 000	**12 050 000**	0	12 050 000	**148 765**
7	Lindemans gate 6 66 m² 1995 5. etg 2 sov	21.03.2026	9 490 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**151 515**

En nyoppusset og gjennomført 3-roms selveier. Leiligheten ligger i 3. etasje og har heis, to eksterne boder, stort spisekjøkken, to soverom og balkong med utsikt retning Frogner plass og Frognerparken. Det funkisinspirerte hjørnebygget ble tegnet av arkitekt Ingvald Suphammer, og avslutter kvartalet på en utmerket måte.

- Gjennomgående og stilren leilighet i 3. etg med heisadkomst
- Nyoppusset og lekker innredning
- HTH kjøkken med påkostet kompositt benkeplate
- Spesialdesignet sittebenk med smart oppbevaringsplass
- Snekkerbygget kjøkkenøy
- Nytt bad med fliser fra Fagflis og armaturer i børstet stål

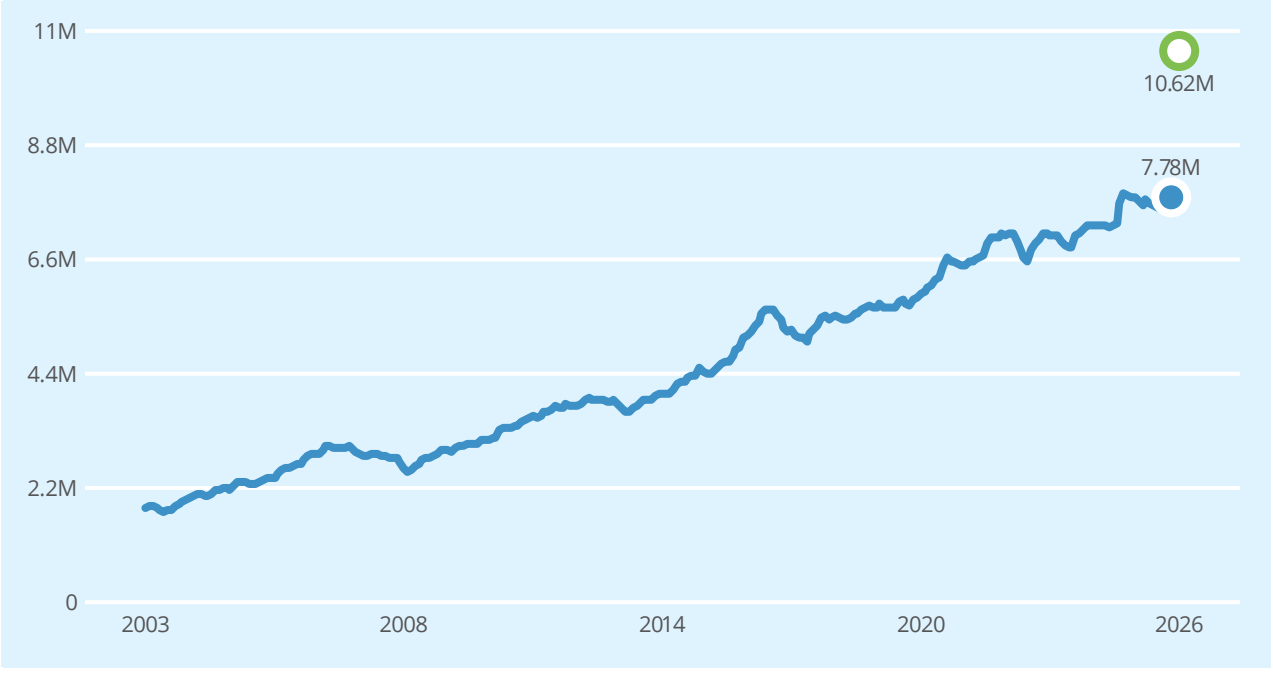
- Original peisovn i tv stue
- To soverom med god størrelse
- Master soverom har godt med garderobeplass
- Meget veldrevet og hyggelig sameie med lave felleskostnader og driftskostnader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.03.2026	10.03.2026	09.04.2026	6 500 000	7 760 000	19 625	7 779 625	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er pusset opp

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 6 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

14.6M
14.2M
13 614 000 Prisantydning i snitt
13.0M
12.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

8.5M
8 388 000 Prisantydning i snitt
8 345 000 Salgspris i snitt
8.3M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

134 407 Frognerveien 60 Totalpris 10 618 189

126 918 FROGNER RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

122 752 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

Frognerveien 60, 0266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 373, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1286 **Referansenummer:** ZF9482

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS

NØYTRAL AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

NITO

Haugane Takst AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong/mur
- Fasade av malt mur/puss
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten fremstår som gjennomgående modernisert med oppgraderte overflater, nytt kjøkken og nytt bad fra 2026. Boligen ligger i en bygård fra 1934 og har en planløsning bestående av entré, bad, to soverom, stue, kjøkken og spisestue. Det er opplyst at leiligheten er pusset opp ved bruk av håndverkere, og det foreligger dokumentasjon på våtrom og elektrisk anlegg.

Badet er nyoppført i 2026 og fremstår med moderne løsninger, plastsluk, synlig membran klemt i klemring samt mekanisk avtrekk. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene, og det er derfor ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Kjøkkenet er også nytt fra 2026 med HTH-innredning, integrerte hvitevarer, komfyrvakt og waterguard. Vann- og avløpsinstallasjoner er oppgradert med rør-i-rør-system og plastavløp fra 2026.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2. Dette gjelder hovedsakelig eldre vinduer og balkongdør fra 2005, hvor alder tilsier økt risiko for slitasje, redusert isolasjonsevne og fremtidig vedlikeholds- eller utskiftingsbehov. Det er videre registrert mangelfull ventilasjon i boligen som følge av naturlig ventilasjon med begrenset luftutskifting. Det anbefales etablering av ventiler for å bedre inneklimaet.

Det er også registrert et HMS-avvik ved at rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav.

Boligen fremstår ellers i god teknisk stand med moderniserte installasjoner og oppgraderte overflater, men enkelte eldre bygningsdeler må påregnes vedlikeholdt eller skiftet på sikt som følge av alder og normal slitasje.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

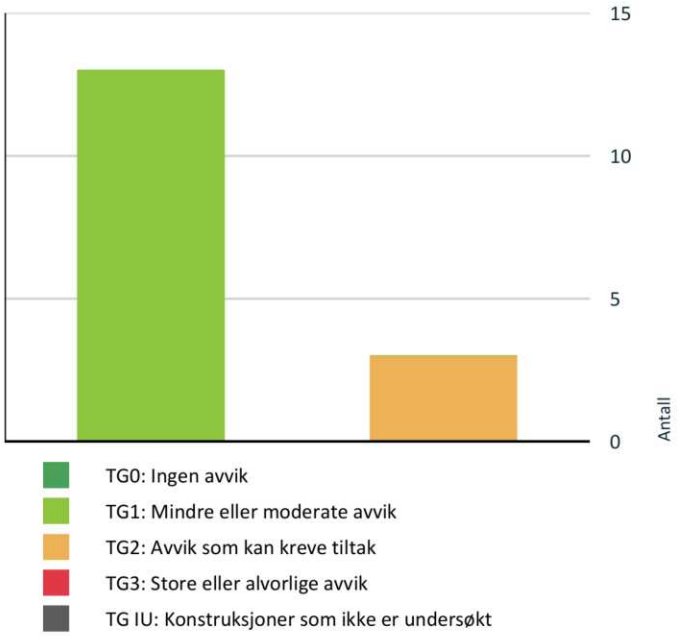
Det er gjort endringer i planløsningen ved at veggen mellom soverom og stue er revet til fordel for større oppholdsrom. Videre er kjøkkenet flyttet til opprinnelig soverom, mens tidligere kjøkken er omgjort til soverom. Anretningsrom/anretning er også revet som del av ombyggingen

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1934

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger har pusset opp hele leiligheten ved hjelp av håndverkere, dette inkluderer nytt bad og kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2005

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2005

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke med rekkverk av stål
Størrelse: ca. 1,5 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Tilstandsrapport

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, fliser og teppe
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Peisovn

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de brannteknikse krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiatorer
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,65 meter i stuen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er nyoppusset i 2026. Det er fremlagt dokumentasjon

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Delvis flislagt
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: 2026
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: 2026
Produsent innredning: HTH
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppe og waterguard under vask.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2026
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom

Tilstandsrapport

Tilluft: Via åpningbare vinduer

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

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

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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.
   2026 Det elektrise anlegget er oppgradert i 2026.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?

Tilstandsrapport

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?
    Nei

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

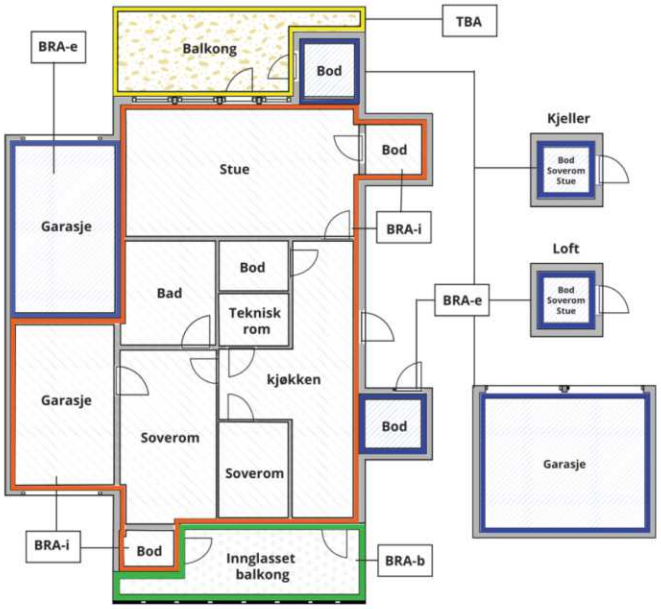
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	79			79	2
Loft	6	6		12	
Kjeller		8		8	
SUM	**85**	**14**			**2**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, to soverom, stue, kjøkken, spisestue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjeller- og lofts bod målt til
Loft: ca 6 kvm. Gulvarealet er målt til ca 7,5 kvm
Kjeller: ca 8 kvm

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Det er gjort endringer i planløsningen ved at veggen mellom soverom og stue er revet til fordel for større oppholdsrom. Videre er kjøkkenet flyttet til opprinnelig soverom, mens tidligere kjøkken er omgjort til soverom. Anretningsrom/anretning er også revet som del av ombyggingen

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Nyere håndverkstjenester

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	373		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frognerveien 60

Hjemmelshaver
Syberg Investor AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

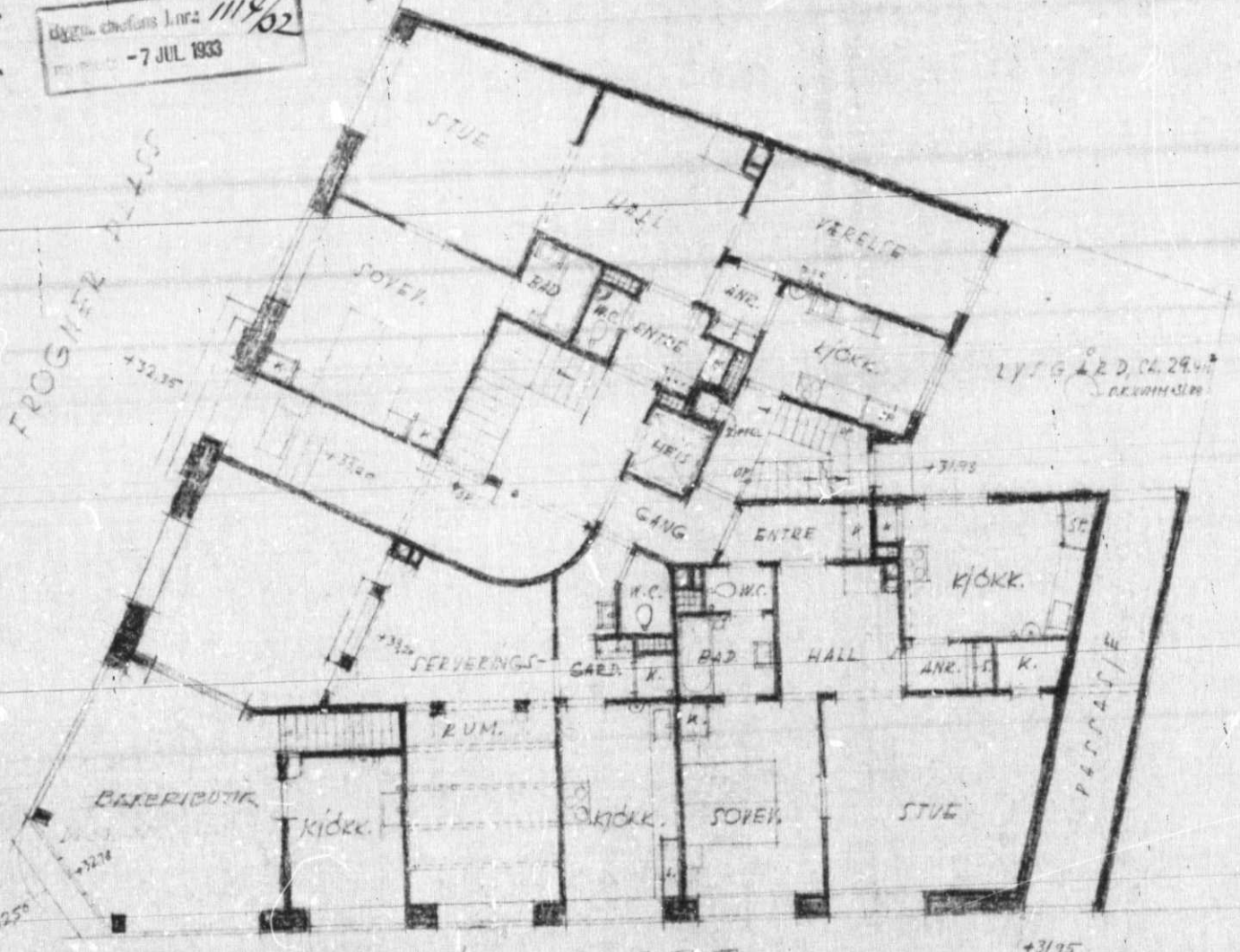
77
102

FROGNER V. 60.
PLAN AV 1. ETASJE.
M=1:100.

M63

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

dgm. dato.nr. 1114/02
-7 JUL 1933



BETONG
JERNBETONG
LETTKLEN

BEBYGGET AREAL: 338.2 M²
LYSGÅRD 29.4
TOMTENS AREAL: 367.6 M²

OSLO, 3-4-33
ARK. J. SUPHAMMER

0 1 2 3 4 5 10 m
1:100

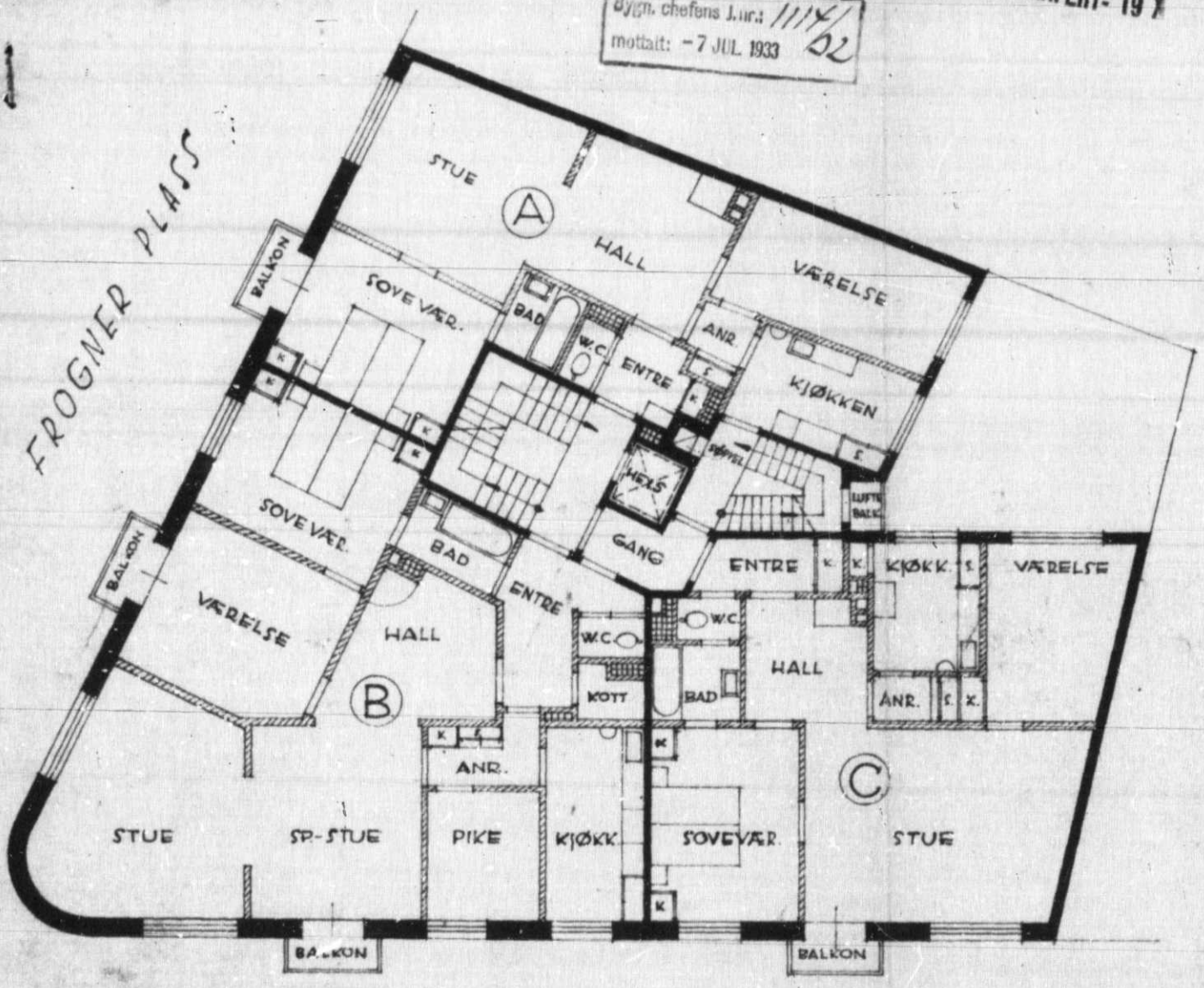
FROGNERV. 60

PLAN AV 2.3.4 og 5. ETASJE.

M63

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Bygn. chefens J.nr.: 1114/32
mottatt: -7 JUL. 1933



M 1:100

10 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M.

OSLO 1—6—33
ARK. J. SUPHAMMER

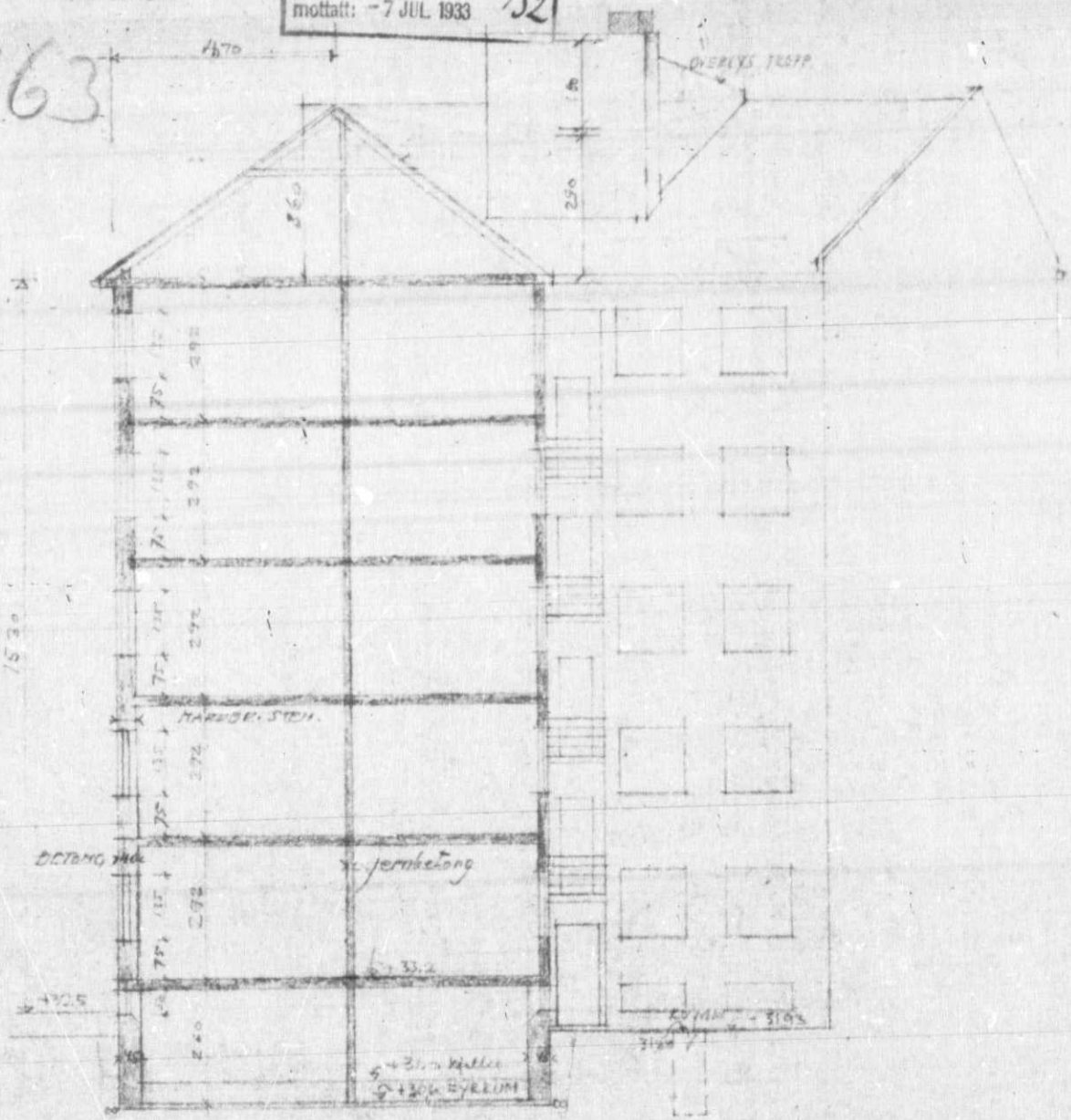
FROGNER V. 60.
SNITT. M=1:100

Bygn. chefens j.nr.: III 1/32
mottatt: - 7 JUL. 1933

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

66
138

P.M63



OSLO, 8 - 6 - 1932
ARK. J. SUDHAMMER
KOBB. 31/5-32. OG 13/6-33

0 1 2 3 4 5 10 m
1:100

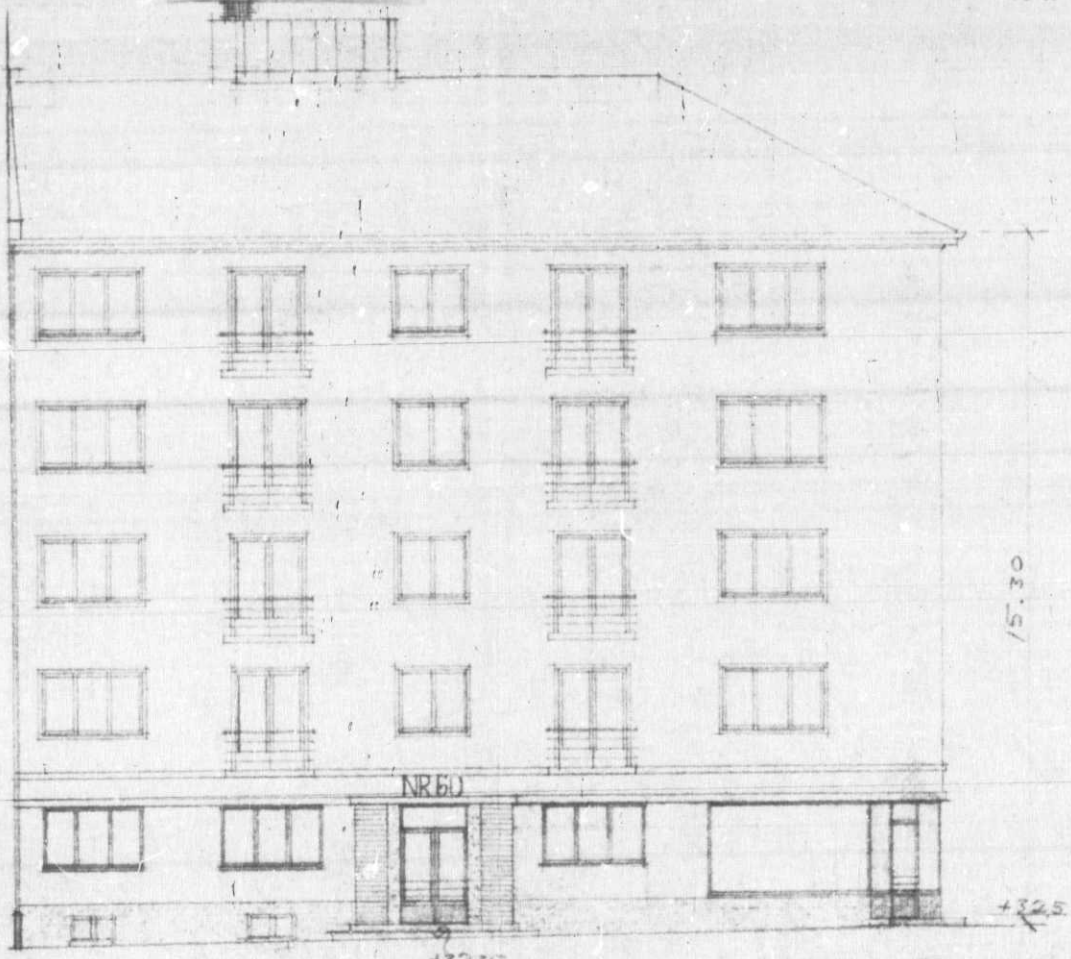
FROGNERV. NR. 60
FASADE MOT PLASSEN.
M= 1:100

Bygn. chefens kt.nr. 1114/32
mottatt 9. [illegible] 1933

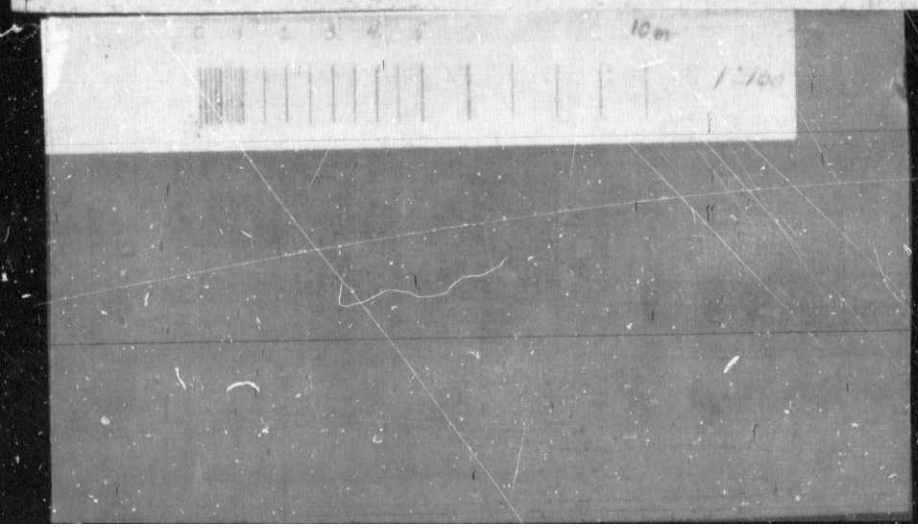
24
108

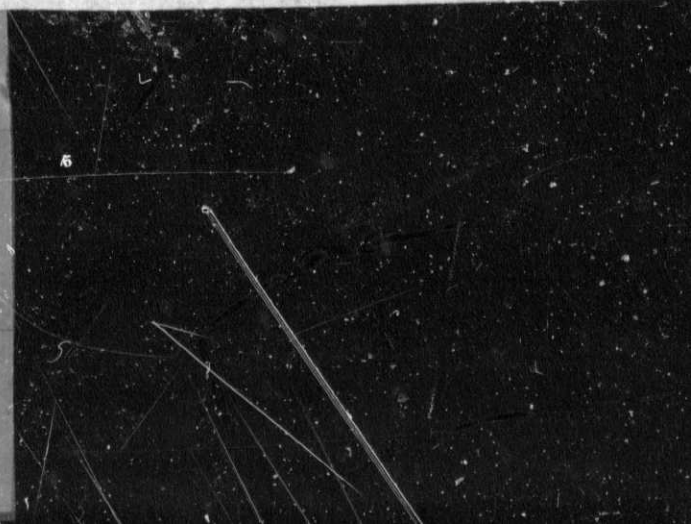
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

PM63



OSLO 18 - 3 - 33
ARK. J. SUPHAMMER





Boligopplysninger:

Sameiet Frognerveien 60		**Vår ref.:**	305/10
Frognerveien 60		**Type:**	Eierseksjonssameie
0266 OSLO		**Eiere:**	Syberg Investor AS v/ Rikke Syberg Egnell
Organisasjonsnr:	985 200 688	**Seksjonsnr:**	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 932**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	558
	Felleskostnader	4 374

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	18 189	Gjeld siste årsoppg.:	20 103
Klient ajourf. lån:	325 585	Klient gj. s. årsoppg.:	359 856

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369057123, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.05.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 15.05.2026: 325 585

Andel av saldo: 18 189

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2029)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kristoffer Økland
Adresse:	Frognerveien 60
Postnr/-sted:	0266 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 15.05.2026

Utestående saldo: **4 932**

Felleskostnader:	4 932	Restanse:	4 932
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	20 103	Andre inntekter:	675
Annen formue:	17 537	Utgifter:	1 706		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1931
Gårds/bruksnr:	212/373 - seksjon:10
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Skadeforsikring AS	Polisenr:	5983221

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1931	Første innflytting:	01.01.1932	SSBnr:	H0301
Etasje:		Oppvarmingstype:	Sentralfyring		

Boligopplysninger:

Sameiet Frognerveien 60	**Vår ref.:**	305/10
Frognerveien 60	**Type:**	Eierseksjonssameie
0266 OSLO	**Eiere:**	Syberg Investor AS v/ Rikke Syberg Egnell

Organisasjonsnr: 985 200 688

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	305-003

Fasiliteter:

KABEL-TV OG BREDBÅND
Sameiet Frognerveien 60 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

NØKLER, SKILT
Brikke til inngangsdør bestilles hos Vrio lås og nøkkel med Mail til system@vrio.no. Styreleder skal kopieres på mailen og må godkjenne bestilling.og krever godkjennelse fra styreleder. Skilt til ringeklokke bestilles hos firmapost@datacall.no
Nøkler til egen inngangsdør, bakgård og kjeller kan også bestilles hos Vrio. Dette krever godkjennelse fra styreleder.

RENHOLD
Sameiet Frognerveien 60 har avtale med renholdstjeneste med AS Rene Trapper. Renholdet skjer annen hver uke. Matter ved inngangspartiet skiftes samtidig.

EIENDOMMEN
Sameiet består av 14 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Bygningen er i 5 etasjer, med loft. Tomteareal: 551,70 m² .

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Det ble vedtatt på GF 2024 å finansiere takfornying (anslag kr 600 000,-) ved låneopptak.

PARKERING VED SNØRASFARE
Parkering skjer i prinsippet på eget ansvar, bortsett fra de tilfellene der skader oppstår ved takras. Vi har forsøkt å få Oslo Kommune som eier av plassen til å ta ansvar, uten hell. Derfor har vi inngått en avtale med et firma som har ansvaret for å fjerne istapper og snø ved risiko for rasfare. Sameiet har derfor ikke lenger noe ansvar for dette.

HEIS
Maksimalvekten er 225 kg eller tre personer. Tre personer vil ofte være for mange da det vil overstige 225 kg. Heisen brukes også ved renovering av leilighetene og ved ut- og innflytting. Vurder da hvor lite 225 kg egentlig er. Det er enkelt å sende heisen til riktig etasje uten at man selv behøver å være med.

PAPIRAVFALL
Økt netthandel betyr økte mengder av emballasje. Det hadde vært fint om alle som har bokser å kaste river/kutter disse opp så de tar minst mulig plass slik at det blir plass til alle som har papiravfall.

Annen informasjon:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260324
Addresse	Frognerveien 60		
Postnr.	0266	Sted	OSLO
Selgers navn	Syberg Investor		
Selgers navn			

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Se sameiets dookumenter

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er nytt baderom 2026 med alle papirer tilgjengelige.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det foreligger dokumentasjon på alle våtromsarbeider.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er ny membran på badet.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er nye sluk på badet. Alle rørleggerarbeider er utført av VVS Bad og Bolig AS.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er oppgradert elektrisk anlegg. Dette er gjort av Minel avd. Ski og samsvarserklæring foreligger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er oppgradert elektrisk anlegg. Dette er gjort av Minel avd. Ski og samsvarserklæring foreligger.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er nye baderom og røropplegg for kjøkken. Utført av rørleggerbedriften VVS Bad og Bolig AS. Alle papirer foreligger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er nye baderom og røropplegg for kjøkken. Utført av rørleggerbedriften VVS Bad og Bolig AS. Alle papirer foreligger.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er oppgradert elektrisk anlegg, utført at Minel avd. ski, samsvarserklæring foreligger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er oppgradert elektrisk anlegg, utført at Minel avd. ski, samsvarserklæring foreligger.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Meget veldrevet og hyggelig sameie.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.05.2026

Signert av *Rikke Syberg Egnell*

Initialer selger:
R E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Frognerveien 60, 0266 OSLO**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298798**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80499698**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **373**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **162,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **162,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 436 kWh**



Frognerveien 60, 0266 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Frognerveien 60, 0266 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vår dato.:	**Vår ref.:**
15. mai 2026	305/10/PNY
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20260798	159260324

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Postboks 84 Skøyen
0212 OSLO

E-post: lars.ryen@privatmegleren.no
Telefon: 22 55 01 11

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE:	**Sameiet Frognerveien 60**
SEKSJONSNUMMER:	**10**
EIER(E):	**Syberg Investor AS v/ Rikke Syberg Egnell**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Sameiet Frognerveien 60

Årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 06.05.2026, kl 20:00

Sted: hos Aslaksen i 2. etasje

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til kristoffer.okland@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Frognerveien 60 onsdag 06.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Frognerveien 60

Onsdag 06.05.2026, kl 20:00
hos Aslaksen i 2. etasje

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Frognerveien 60

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2026

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om ny internett leverandør

Styret har valgt å bytte fra Telia til GlobalConnect som leverandør av bredbånd. GlobalConnect videreformidler mulighet til kabel-tv som kan bestilles av de som ønsker det.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kristoffer Økland. Som ny styreleder innstilles Petter Gjørvad

Forslag til vedtak: Petter Gjørvad velges som ny styreleder.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:Halvor Skaarer

Forslag til vedtak: Halvor Skaarer stiller til gjenvalg

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i

innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 08.04.2026

Styret i Sameiet Frognerveien 60

Styreleder, Kristoffer Økland
Styremedlem, Halvor Skaarer
Styremedlem, Hilde Tandberg Diesen
Styremedlem, Trond Tømta

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Frognerveien 60

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristoffer Økland
Styremedlem, Halvor Skaarer
Styremedlem, Hilde Tandberg Diesen
Styremedlem, Trond Tømta

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på kristoffer.okland@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Frognerveien 60

Sameiet Frognerveien 60 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985200688. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 16 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Frognerveien 60 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Frognerveien 60 har avtale om vaktmestertjenester hos Rene Bygårder AS. Kontakt styret ved behov for vaktmestertjenester.

Sameiet Frognerveien 60 har avtale med renholdstjeneste med Rene Bygårder AS.

<u>Rene Bygårder AS har følgende oppgaver</u>

Utføres annenhver uke på oppmøtedager:

- Inspeksjon av bygning: Vaktmester inspiserer bygningens fellesarealer for skader, og mangler. Detaljer om rutine etter oppdagede skader / mangler finnes under punktet «Utføres v/ behov»
- Skifte lyspærer v/ behov
- Inspeksjon av røropplegg: Avvik meldes umiddelbart til styrets kontaktperson. Service bestilles v/ behov

- Kontrollere- og justere manuelle dørpumper ved eventuelle feil
- Rydde fellesarealer for søppel: Svevesøppel, sneiper, øl- og brusbokser og liknende samles- og fjernes til beste evne v/ hvert besøk.
- Feie- og holde orden rundt miljøstasjon

Utføres hver vekst sesong (ca. 01.mai – 30.september) på oppmøtedager.

- Hekketrimming av sameiets hekker mot Frognerveien (vår / høst). Gjennomføres etter avtale

Utføres hvert vinterhalvår på oppmøtedager:

-
  - Visuell inspeksjon fra bakkeplan av tak for overhengende fare
  - Avvik meldes umiddelbart til styrets kontaktperson. Service / Lift bestilles v/ behov
- Måke snø, og strø fra inngangsparti
  - Det er opplyst til undertegnede at inngangspartiet har varmekabler
  - Vinterarbeid gjennomføres dersom varmekablene ikke fungerer
- Utføres ved behov på oppmøtedager: Henlagte gjenstander samles på avtalt sted for bort kjøring
  - Rene Bygårder AS har muligheter for å kjøre bort samlede henlagte gjenstander. Vi har også underleverandører som står klare for å gi våre kunder ekstra hyggelige priser som for eksempel containerleie
- Rapportere umiddelbart bygningsmessige skader og mangler som blir oppdaget og krever utbedring

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Frognerveien 60 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Sameiet vil i 2026 bytte bredbånd leverandør til GlobalConnect. Hver beboerenhet vil kunne inngå avtale om kabel-tv

Nøkler, skilt

Brikke til inngangsdør bestilles hos Vrio lås og nøkkel med Mail til system@vrio.no. Styreleder skal kopieres på mailen og må godkjenne bestilling.

Skilt til ringeklokke bestilles hos firmapost@datacall.no

Nøkler til egen inngangsdør, bakgård og kjeller kan også bestilles hos Vrio. Dette krever godkjennelse fra styreleder.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig

funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Frognerveien 60, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Kontroll av brannvarslere

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Frognerveien 60 er forsikret i Storebrand Skadeforsikring AS og har polisenummer 5983221.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2026: Nye pipevifter.

2025: Intet.

Vedlikehold 2024:
- Nytt tak, som kostet 610.000.

Tidligere vedlikehold
I de siste årene har det blitt gjennomført både nødvendig vedlikehold og oppgradering.

- 2023 Nytt overlystak.
Nytt nøkkelsystemet til hovedinngangen og oppkalling til leilighetene.
Nye låser i døra inn til søppelgangen og i bakdøra

- 2022 Vedlikehold av heis.

- 2021 Vedlikehold av heis. Bytte av calling anlegg.

- 2020 mindre vedlikehold

- 2019 total rehabilitering av forhage, blomsterbed, plen og sykkelplass.

- 2018 mindre vedlikehold

- 2017, fullstendig rehabilitering av fasader, reparasjon av takvindu.

- 2016 mindre vedlikehold

- 2015 innvendig rørfornying av alle originale avløpsrør med 10 års garanti og forventet 50 års levetid. Ny, brannsikker inngangsdør til loft.

- 2014 større lekkasje fra gjennomrustet avløpsrør. Avblending og brannsikring av kjøkkendører til bakinngang.

- 2013 rensing av sentralvarmeanlegg, mindre vedlikehold.

- 2011 Utskifting av oljefyr, overgang til fjernvarme.

- 2010 Utskifting av entredører til alle leiligheter, maling av lister rekkverk i trappeoppgangen.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet 9 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Økonomi og mindre vedlikehold

20.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Frognerveien 60

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 059 264	971 244	1 059 226	1 059 226
Sum		**1 059 264**	**971 244**	**1 059 226**	**1 059 226**
Sum		**1 059 264**	**971 244**	**1 059 226**	**1 059 226**
Forretningsførsel og revisjon	2	50 989	49 342	54 000	55 000
Vedlikehold	4	70 672	715 094	58 000	62 000
Eksterne tjenester	5	70 349	59 217	96 000	82 500
Kabel-tv og bredbånd		80 936	75 509	78 000	80 000
Forsikring		116 159	101 054	107 000	127 500
Kommunale avgifter		237 212	217 945	247 000	271 000
Brensel og strøm		263 821	287 381	300 000	244 000
Andre driftsutgifter	6	6 914	6 274	5 000	5 000
Sum		**897 050**	**1 511 816**	**945 000**	**927 000**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**162 214**	**-540 572**	**114 226**	**132 226**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**162 214**	**-540 572**	**114 226**	**132 226**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	12 082	15 066	0	0
Rentekostnad	8	30 534	18 304	31 540	22 280
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-18 452**	**-3 238**	**-31 540**	**-22 280**
Årsresultat	**9**	**143 762**	**-543 811**	**82 686**	**109 946**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-113 828	-26 315	-93 391	-97 506
Opptak lån		0	500 000	0	0
Endring i disponible midler	**9**	**29 934**	**-70 126**	**-10 705**	**12 440**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	10	45 090	38 480
Andre fordringer		0	26 746
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		300 318	285 302
Sum omløpsmidler		**345 408**	**350 528**
SUM EIENDELER		**345 408**	**350 528**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-189 845	353 966
Årets resultat	9	143 762	-543 811
Sum egenkapital		**-46 083**	**-189 845**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	359 857	473 685
Sum langsiktig gjeld		**359 857**	**473 685**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 087	25 776
Påløpne renter		131	185
Annen kortsiktig gjeld		29 416	40 727
Sum kortsiktig gjeld		**31 634**	**66 688**
Sum gjeld		**391 491**	**540 373**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**345 408**	**350 528**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Frognerveien 60

Sted:_____, dato:_____

Kristoffer Økland
Styreleder

Halvor Skaarer
Styremedlem

Trond Tømta
Styremedlem

Hilde Tandberg Diesen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	934 308	863 904	934 295	939 440
3607 Renter og avdrag	124 956	107 340	124 931	119 786
Sum	**1 059 264**	**971 244**	**1 059 226**	**1 059 226**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	44 196	42 276	45 000	46 000
Annen regnskapsførsel	6 793	7 066	9 000	9 000
Sum	**50 989**	**49 342**	**54 000**	**55 000**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det har ikke blitt vedtatt noe styrehonorar for perioden 2024 - 2025..

Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 963	610 000	50 000	50 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	48 892	90 156	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	9 115	7 893	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	10 701	7 046	8 000	12 000
Sum	**70 672**	**715 094**	**58 000**	**62 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	22 812	13 600	0	24 000
6360 Renhold	39 264	37 056	55 000	45 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	464	26 000	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	8 273	8 096	15 000	13 500
Sum	**70 349**	**59 217**	**96 000**	**82 500**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 110	1 033	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 835	2 628	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	975	1 330	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 994	1 284	5 000	5 000
Sum	**6 914**	**6 274**	**5 000**	**5 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	11 910	13 917	0	0
8059 Andre renteinntekter	172	1 149	0	0
Sum	**12 082**	**15 066**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1636.90.57123	30 534	18 304	31 540	22 280
Sum	**30 534**	**18 304**	**31 540**	**22 280**

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**283 840**	**353 966**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	143 762	-543 811
Opptak av langsiktig lån	0	500 000
Avdrag langsiktig lån	-113 828	-26 315
B. Årets endring i disponible midler	**29 934**	**-70 126**
C. Disponible midler 31.12	**313 774**	**283 840**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	22 086	19 112
1749 Forskuddsbetalte kostnader	23 004	19 368
Sum	**45 090**	**38 480**

Note 11 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering av tak.
Lånenummer:	**16369057123**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	473 685
Avdrag i perioden:	113 828
Lånesaldo 31.12:	**359 857**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369057123	1	30 740	30 740
	4	28 806	115 224
	1	23 488	23 488
	1	21 071	21 071
	4	20 829	83 316
	3	20 104	60 312
	1	17 445	17 445
	1	8 259	8 259

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frognerveien 60.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frognerveien 60

Styreleder	Kristoffer Økland (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Halvor Skaarer (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Hilde Tandberg Diesen (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Trond Tømta (sign.)	13.03.2026

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frognerveien 60 onsdag 06.05.2026 kl. 20:00 - hos Aslaksen i 2. etasje.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Frognerveien 60

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Kristoffer Økland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Kristoffer økland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble Villa og Aslaksen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

Følgende kommentarer ble notert:

Vaktmester tjenester:

Få spsifisert hva som inngår i vaskeavtalen. støvtørk av rekkverk. litt flere arealer ved behov.

Få med gressklipp. Dette blir bare annenhver uke. beboere oppfordres til å klippe ved anledning/behov.

Pass på at kontroll av brannvern kontroll i fellesarealer er med oppgavene vaktmester skal kontrollere halvårlig.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble overført til nest års budsjett.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om ny internett leverandør

Styret har valgt å bytte fra Telia til GlobalConnect som leverandør av bredbånd. GlobalConnect videreformidler mulighet til kabel-tv som kan bestilles av de som ønsker det.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kristoffer Økland. Som ny styreleder innstilles Petter Gjørvad

Vedtak:
Petter Gjørvad ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:Halvor Skaarer

Vedtak:
Halvor ble valgt for 2 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte **ble hevet kl. 2100**

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Petter Gjørvad velges som ny styreleder for 2 år
- **Styremedlem: Halvor Skaarer for 2 år**
- Styremedlem: Hilde Tandberg Diesen 1 år igjen
- Styremedlem: Trond Tømta 1 år igjen

Protokoll for Sameiet Frognerveien 60

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristoffer Økland (sign.)	18.05.2026
Sekretær	Kristoffer Økland (sign.)	18.05.2026
Protokollvitne	Helmer Aslaksen (sign.)	09.05.2026
Protokollvitne	Hans Kristian Erlandsen Villa (sign.)	18.05.2026

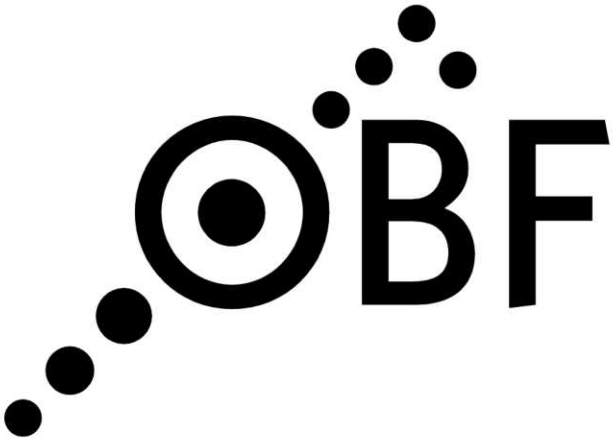
Sameiet Frognerveien 60

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 19.05.2025, kl 20:00

Sted: hos Aslaksen i 2. etasje


OBF



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til kristoffer.okland@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Frognerveien 60 mandag 19.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Frognerveien 60

Mandag 19.05.2025, kl 20:00

hos Aslaksen i 2. etasje

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Frognerveien 60

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Årets underskudd på 543.811 overføres egenkapitalen. Per 31.12.20224 er egenkapitalen dermed negativ med 189.845. Vi vil bygge opp igjen en positiv egenkapital i takr med nedbetaling av lånet vårt.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rydding av tilfluktsrom.

Det står mye diverse større eiendeler i tilfluktsrommet. Dette rommet skal være tomt. Frist 1. oktober. Tørkeloftet kan benyttes.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Hilde Diesen og Trond Tømta er på valg i år. De stiller til gjenvalg.

Halvor Skaarer har ett år igjen av sin periode.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 04.03.2025

Styret i Sameiet Frognerveien 60

Styreleder, Kristoffer Økland
Styremedlem, Trond Tømta
Styremedlem, Hilde Tandberg Diesen
Styremedlem, Halvor Skaarer

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Frognerveien 60

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristoffer Økland
Styremedlem, Trond Tømta
Styremedlem, Hilde Tandberg Diesen
Styremedlem, Halvor Skaarer

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 menn.

Styret kan kontaktes på kristoffer.okland@gmail.com eller frognerveien60@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Frognerveien 60

Sameiet Frognerveien 60 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985200688. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 16 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Frognerveien 60 har avtale om vaktmestertjenester hos Rene Bygårder AS. Kontakt styret ved behov for vaktmestertjenester.

Sameiet Frognerveien 60 har avtale med renholdstjeneste med Rene Bygårder AS.

<u>Rene Bygårder AS har følgende oppgaver</u>

Utføres annenhver uke på oppmøtedager:

- Inspeksjon av bygning: Vaktmester inspiserer bygningens fellesarealer for skader, og mangler. Detaljer om rutine etter oppdagede skader / mangler finnes under punktet «Utføres v/ behov»
- Skifte lyspærer v/ behov
- Inspeksjon av røropplegg: Avvik meldes umiddelbart til styrets kontaktperson. Service bestilles v/ behov
- Kontrollere- og justere manuelle dørpumper ved eventuelle feil
- Rydde fellesarealer for søppel: Svevesøppel, sneiper, øl- og brusbokser og liknende samles- og fjernes til beste evne v/ hvert besøk.
- Feie- og holde orden rundt miljøstasjon

Utføres hver vekst sesong (ca. 01.mai – 30.september) på oppmøtedager.

- Hekketrimming av sameiets hekker mot Frognerveien (vår / høst). Gjennomføres etter avtale

Utføres hvert vinterhalvår på oppmøtedager:

- ◦ Visuell inspeksjon fra bakkeplan av tak for overhengende fare
  ◦ Avvik meldes umiddelbart til styrets kontaktperson. Service / Lift bestilles v/ behov
- Måke snø, og strø fra inngangsparti
  ◦ Det er opplyst til undertegnede at inngangspartiet har varmekabler
  ◦ Vinterarbeid gjennomføres dersom varmekablene ikke fungerer
- Utføres ved behov på oppmøtedager: Henlagte gjenstander samles på avtalt sted for bort kjøring
  ◦ Rene Bygårder AS har muligheter for å kjøre bort samlede henlagte gjenstander. Vi har også underleverandører som står klare for å gi våre kunder ekstra hyggelige priser som for eksempel containerleie
- Rapportere umiddelbart bygningsmessige skader og mangler som blir oppdaget og krever utbedring

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Frognerveien 60 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Brikke til inngangsdør bestilles hos Vrio lås og nøkkel med Mail til system@vrio.no. Styreleder skal kopieres på mailen og må godkjenne bestilling.

Skilt til ringeklokke bestilles hos firmapost@datacall.no

Nøkler til egen inngangsdør, bakgård og kjeller kan også bestilles hos Vrio. Dette krever godkjennelse fra styreleder.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Frognerveien 60, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Skifte av batterier i og sjekk av røykvarslere i felles områder.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Frognerveien 60 er forsikret i Storebrand Skadeforsikring AS og har polisenummer 5983221.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Vedlikehold 2024:
- Nytt tak, som kostet 610.000.

Tidligere vedlikehold
I de siste årene har det blitt gjennomført både nødvendig vedlikehold og oppgradering.

- 2023 Nytt overlystak.
Nytt nøkkelsystemet til hovedinngangen og oppkalling til leilighetene.
Nye låser i døra inn til søppelgangen og i bakdøra

- 2022 Vedlikehold av heis.

- 2021 Vedlikehold av heis. Bytte av calling anlegg.

- 2020 mindre vedlikehold

- 2019 total rehabilitering av forhage, blomsterbed, plen og sykkelplass.

- 2018 mindre vedlikehold

- 2017, fullstendig rehabilitering av fasader, reparasjon av takvindu.

- 2016 mindre vedlikehold

- 2015 innvendig rørfornying av alle originale avløpsrør med 10 års garanti og forventet 50 års levetid. Ny, brannsikker inngangsdør til loft.

- 2014 større lekkasje fra gjennomrustet avløpsrør. Avblending og brannsikring av kjøkkendører til bakinngang.

- 2013 rensing av sentralvarmeanlegg, mindre vedlikehold.

- 2011 Utskifting av oljefyr, overgang til fjernvarme.

- 2010 Utskifting av entredører til alle leiligheter, maling av lister rekkverk i trappeoppgangen.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet 12 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Hovedtaket er byttet.Det kostet 610.000, helt i samsvar med tilbudet vi fikk. Sameiet tok opp et lån, i den forbindelse, på 500.000, med nedbetaling over 5 år.

Planting av blomstekasser er planlagt 12/13 Mai.

Papiravfall, bruk av hesen, parkering samt kostnadsutvikling 2025

Papiravfall
Økt netthandel betyr økte mengder av emballasje. Det hadde vært fint om alle som har bokser å kaste river/kutter disse opp så de tar minst mulig plass slik at det blir plass til alle som har papiravfall.

Riktig bruk av heisen - påminnelse
Maksimalvekten er 225 kg eller tre personer. Tre personer vil ofte være for mange da det vil overstige 225 kg. Heisen brukes også ved renovering av leilighetene og ved ut- og innflytting. Vurder da hvor lite 225 kg egentlig er. Det er enkelt å sende heisen til riktig etasje uten at man selv behøver å være med.

Parkering mot vårt bygg og snørasfare.
Parkering skjer i prinsippet på eget ansvar, bortsett fra de tilfellene der skader oppstår ved takras. Vi har forsøkt å få Oslo Kommune som eier av plassen til å ta ansvar, uten hell. Vår leverandør av vaktmestertjenester skal hjelpe oss med overvåke og fjerne istapper ved behov.

Kostnadsutvikling 2025
Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 82.686, og endringer i disponible midler på mnus kr10.705.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene (innbetalinger fra sameierne). For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

25.02.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Frognerveien 60

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	971 244	883 272	883 226	1 059 226
Sum		**971 244**	**883 272**	**883 226**	**1 059 226**
Sum		**971 244**	**883 272**	**883 226**	**1 059 226**
Kostnader					
Forretningsførsel og revisjon	2	49 342	47 202	54 400	54 000
Vedlikehold	4	715 094	284 529	56 500	58 000
Eksterne tjenester	5	59 217	95 922	99 600	96 000
Kabel-tv og bredbånd		75 509	71 806	70 752	78 000
Forsikring		101 054	90 268	77 350	107 000
Kommunale avgifter		217 945	185 531	216 761	247 000
Brensel og strøm		287 381	315 810	300 000	300 000
Andre driftsutgifter	6	6 274	8 298	5 000	5 000
Sum		**1 511 816**	**1 099 366**	**880 363**	**945 000**
Driftsresultat		**-540 572**	**-216 094**	**2 863**	**114 226**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	15 066	14 502	0	0
Rentekostnad	8	-18 304	-1 681	0	-31 540
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-3 238**	**12 820**	**0**	**-31 540**
Årsresultat	**9**	**-543 811**	**-203 273**	**2 863**	**82 686**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-26 315	-37 121	0	-93 391
Opptak lån		500 000	0	0	0
Endring i disponible midler	**9**	**-70 126**	**-240 395**	**2 863**	**-10 705**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	10	38 480	35 513
Andre fordringer		26 746	2 867
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		285 302	396 976
Sum omløpsmidler		**350 528**	**435 356**
SUM EIENDELER		**350 528**	**435 356**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		353 966	557 239
Årets resultat	9	-543 811	-203 273
Sum egenkapital		**-189 845**	**353 966**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	473 685	0
Sum langsiktig gjeld		**473 685**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 776	24 608
Påløpne renter		185	0
Annen kortsiktig gjeld		40 727	56 782
Sum kortsiktig gjeld		**66 688**	**81 390**
Sum gjeld		**540 373**	**81 390**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**350 528**	**435 356**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Frognerveien 60

Sted:_____, dato:_____

Kristoffer Økland
Styreleder

Halvor Skaarer
Styremedlem

Trond Tømta
Styremedlem

Hilde Tandberg Diesen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	863 904	844 584	844 544	934 295
3607 Renter og avdrag	107 340	38 688	38 682	124 931
Sum	**971 244**	**883 272**	**883 226**	**1 059 226**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	42 276	41 652	43 400	45 000
Annen regnskapsførsel	7 066	5 550	11 000	9 000
Sum	**49 342**	**47 202**	**54 400**	**54 000**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det har ikke blitt vedtatt noe styrehonorar for periodene 2022-2023 og 2023-2024. Sameiet har ikke revisor.

Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	610 000	215 853	50 000	50 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	90 156	41 492	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	7 893	15 892	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	7 046	6 642	6 500	8 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	4 650	0	0
Sum	**715 094**	**284 529**	**56 500**	**58 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	13 600	0	0	0
6360 Renhold	37 056	47 820	52 800	55 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	464	40 373	26 000	26 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	8 096	7 729	20 800	15 000
Sum	**59 217**	**95 922**	**99 600**	**96 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 456	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 033	416	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 628	3 002	0	0
7772 Andre gebyrer	0	-18	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 330	494	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 284	2 948	5 000	5 000
Sum	**6 274**	**8 298**	**5 000**	**5 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	13 917	14 502	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 149	0	0	0
Sum	**15 066**	**14 502**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1213.57.35831	0	-1 681	0	0
8143 Lånenr 1636.90.57123	-18 304	0	0	-31 540
Sum	**18 304**	**1 681**	**0**	**31 540**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**353 966**	**594 360**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-543 811	-203 273
Opptak av langsiktig lån	500 000	0
Avdrag langsiktig lån	-26 315	-37 121
B. Årets endring i disponible midler	**-70 126**	**-240 395**
C. Disponible midler 31.12	**283 840**	**353 966**

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	19 112	16 636
1749 Forskuddsbetalte kostnader	19 368	18 877
Sum	**38 480**	**35 513**

Note 11 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering av tak.
Lånenummer:	**16369057123**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	26 315
Opptak i perioden:	500 000
Lånesaldo 31.12:	**473 685**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369057123	1	40 464	40 464
	4	37 918	151 672
	1	30 918	30 918
	1	27 736	27 736
	4	27 418	109 672
	3	26 463	79 389
	1	22 963	22 963
	1	10 872	10 872

Note 12 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frognerveien 60.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frognerveien 60

Styreleder	Kristoffer Økland (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Halvor Skaarer (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Hilde Tandberg Diesen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Trond Tømta (sign.)	13.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frognerveien 60 mandag 19.05.2025 kl. 20:00 - hos Aslaksen i 2. etasje.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Frognerveien 60

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Kristoffer Økland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Kristoffer Økland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble Halvor Skaarer og Helmer Aslaksen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd på 543.811 overføres egenkapitalen. Per 31.12.20224 er egenkapitalen dermed negativ med 189.845. Vi vil bygge opp igjen en positiv egenkapital i takt med nedbetaling av lånet vårt.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rydding av tilfluktsrom.
Det står mye diverse større eiendeler i tilfluktsrommet. Dette rommet skal være tomt. Frist 1. oktober. Tørkeloftet kan benyttes.

Vedtak:
Det skal sendes ut mail til alle om at alt som står i fellesarealene skal merkes med navn. Det vil bli en høst dugnad hvor vi kaster det som kastes kan.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
Hilde Diesen og Trond Tømta er på valg i år. De stiller til gjenvalg.

Halvor Skaarer har ett år igjen av sin periode.

Vedtak:
Hilde Diesen og Trond Tømta ble valgt for 2 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll
Øvrige eventueltsaker:

1. Det ble informert om at pipeviftene må skiftes.

2. det ble informert om at sameiet er blitt kontaktet av Telenor towers med forespørsel om de kan leie taket vårt til plassering av antenne. Styret skal søke å holde eierne informert.

3. styret blir kontaktet av leverandører av fiberinternett. Styret skal involvere Børresen og Aslaksen neste gang vi blir kontaktet.

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Kristoffer Økland 1 år igjen
- Styremedlem: Hilde Diesen for 2 år
- Styremedlem: Trond Tømta for 2 år
- Styremedlem: Halvor Skaarer 1 år igjen

Protokoll for Sameiet Frognerveien 60

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristoffer Økland (sign.)	26.05.2025
Sekretær	Kristoffer Økland (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Halvor Skaarer (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Helmer Aslaksen (sign.)	26.05.2025

VEDTEKTER
FOR SAMEIET FROGNERVEIEN 60

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

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 14 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.4.1988. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 212, bnr. 373 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjon nr. 1 og 2 er regulert til butikk. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringen eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvending ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Husleien fastsettes av seksjonseierne på årsmøte.

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

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

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Se for øvrig Lov om Eierseksjoner paragraf 32.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Se for øvrig Lov om Eierseksjoner paragraf 33.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdsutgifter. De beløp, basert på seksjonseierbrøkene, som seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Kjøper eller på annen måte erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 7. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag kunne behandles, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst tre fjerdedels (3/4) flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

I sameiet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver.
Styreleder plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandler, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen distribueres seksjonseierne etter møtet.

§ 8. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår – til eventuell godkjenning
3. Velge styremedlemmer
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning og regnskap skal sendes ut en uke før årsmøtet til alle seksjonseiere og være tilgjengelig i årsmøtet.

§ 9. ÅRSMØTETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

<u>Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.</u>

A. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

B. Det kreves minst to tredjedels (2/3) flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
   a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
   b) Omgjøring av fellesarealer til nyte bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
   c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
   d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
   e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
   f) Reseksjonering

g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem % av de årlige fellesutgiftene.
h) Endring av vedtekter og husordensregler.

C. Vedtak som krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig :
   a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt
   b. oppløsning av sameiet, samt
   c. vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, samt
   d. tiltak som går ut over seksjonseieres bo- eller bruksinteresser.

§ 10. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet for 2 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Alle bestemmelser og spørsmål utover vanlig forvaltning, drift og vedlikehold skal forelegges årsmøtet for vedtak og godkjenning.

§ 12. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge fram regnskap for foregående år på det ordinære årsmøtet. Sameiets forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) leverer profesjonell forvaltning og regnskapsførsel. Sameiet er ikke revisjonspliktig og har valgt ikke å ha revisor.

§ 13. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes. Frist ved et eventuelt pålegg om tvangssalg skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14. FRAVIKELSE

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

§ 15. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§ 16. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET FROGNERVEIEN 60

av 13.5.1998

YTRE ORDEN:

1. Gårdsrom, portrom, trappeoppganger og korridorer må ikke nyttes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboerne. Barnevogner tillates plassert i hovedoppgangen, dog uten sjenanse for beboerne. Det er forbudt å slå ball og å spille fotball i bakgården. Sykler skal oppbevares i sykkelrommet, i bakgården eller i portrommet.

2. Tøy og tepper må ikke luftes eller ristes på åpne balkonger eller fra vinduer. På søn-og helligdager må tøy ikke henge ute.

3. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Likeså å male vinduer og vegger utvendig, sette opp skilt, montrer, automater, flaggstenger, antenner, o.l. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

4. Ingen må la port eller felles inngangsdører stå ulåst.

5. Søppel må ikke kastes i luke i bakgangen men direkte i søppelkasser som for tiden står plassert i portrommet mot Erling Skjalgssonsgate. Søppel må ikke settes utenfor søppelkassene. Ta kontakt med renholdsverket hvis behov for å kaste større mengder søppel.

FELLESROM:

1. Tørkerom på loftet kan kun benyttes til tørking av klær. Forøvrig er det ikke tillatt å oppbevare og hensette private eiendeler utenfor loftsbodene. (Brannforskrifter)

2. Fellesboden i kjelleren kan benyttes til oppbevaring av private eiendeler etter gitte retningslinjer (merkede arealer). Fellesboden skal være avlåst.

3. I sykkelrommet (tidligere rullerom) i kjelleren kan sykler parkeres.

4. Vaskerom og tørkerom benyttes bare i forbindelse med klesvask.

5. Bruk av levende lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller. Røking er forbudt.

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

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

INDRE ORDEN

1. Beboerne er ansvarlig for enhver vannskade som følge av bruk av vaskemaskiner, oppvaskmaskiner o.l.

2. Det er forbudt å lufte gjennom felles oppgang.

3. Beboerne plikter å fjerne sne og is på egen balkong.

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

5. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leiligheten. Høy musikk og sjenerende støy fra husholdningsapparater (vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel, o.l.) skal ikke forekommer i dette tidsrom. Dersom man skal ha selskap, og støy forventes etter kl. 23.00, skal beboerne varsles på forhånd med oppslag på oppslagstavle i 1. etasje.

6. Musikk må ikke spilles så høyt at det sjenerer naboene.

7. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heiser, vaskeri, fellesantenne e.l.

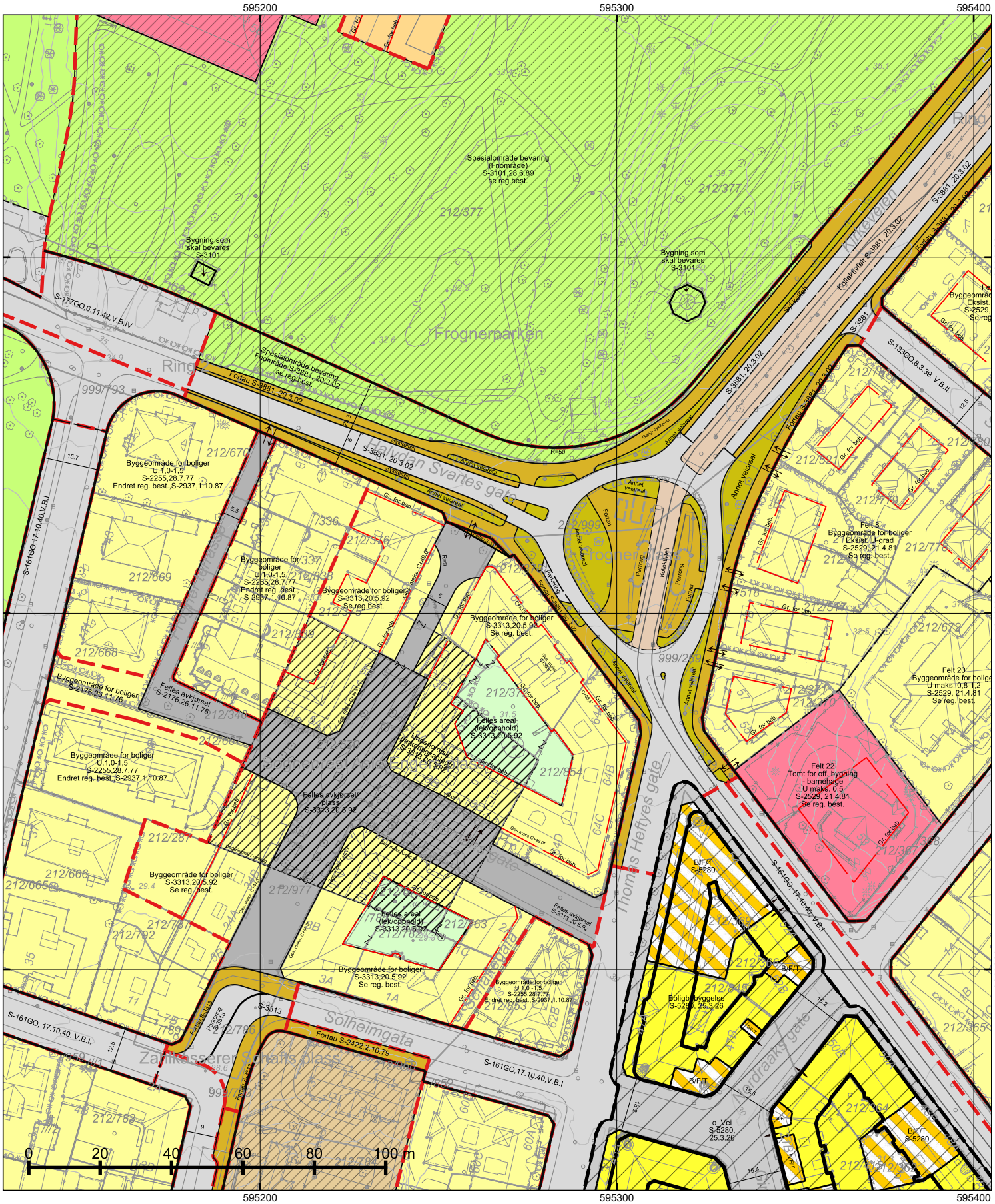
ERSTATNINGSPLIKT OG ANSVAR

1. Sameieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

2. Vedkommende er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

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

4. Nye navneskilt på ringeklokke og postkasse må bekostes av den enkelte sameier og være av samme standard som eksisterende skilt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157904/ 86532878
Deres ref.:
Adresse: Frognerveien 60
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/373

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

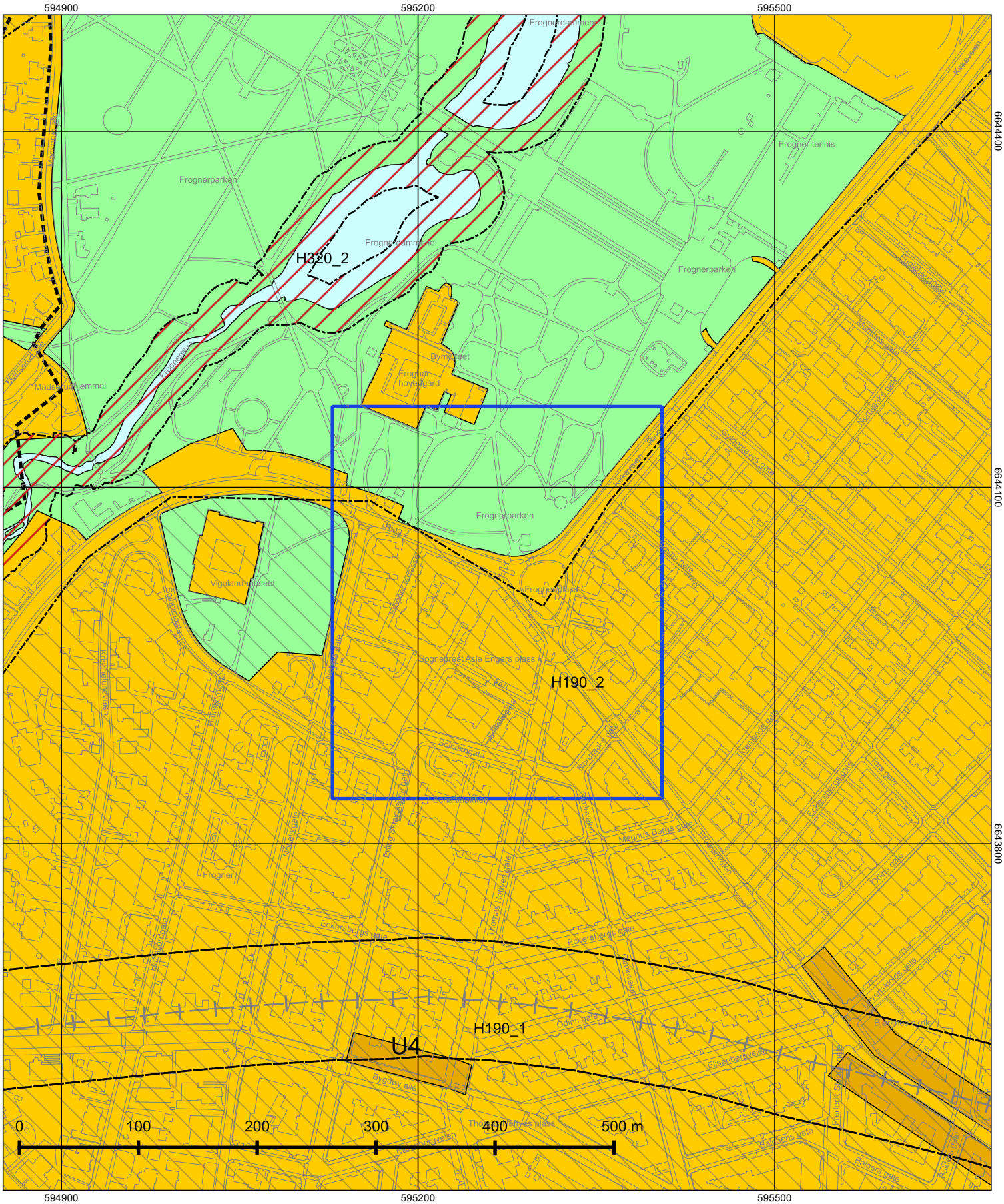
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157904/86532878
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3881

Ring 2 Kirkeveien fra Frogner plass til Middelthuns gate Omreguleres fra offentllig trafikkområde: vei, fortau m.m til: -off.trafikkomr.: kjørevei, parkering, fortau, holdepl., perrong, annet veiar.,kollekt.felt, sykkelfl. -Spes.omr.bev. Friomr

Vedtaksdato: 20.03.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199911743
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199911743

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KIRKEVEIEN FRA FROGNERPLASS TIL MIDDELTHUNS GATE

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense merket IEP-00001, datert 07.03.2000.

§ 2. Området reguleres til:
- offentlige trafikkområde: kjørevei, parkering, fortau, holdeplass, perrong, annet veiareal, kollektivfelt, sykkelfelt
- spesialområde: bevaring (friområde)

§ 3. PLANKRAV
Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, rundskriv T-8/79, T-1/86 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv, skal følges.

Langs Ring 2 skal det for boliger som har innendørs døgnekvivalent støynivå på 35dBA eller høyere, tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold, slik at støynivået kommer ned mot 30dBA.

For soverom som utsettes for maksimalt lydnivå fra trikk på 50dBA eller høyere, skal det gis tilbud om støybeskyttelsestiltak slik at lydnivået kommer ned mot 45dBA.
Boliger som grenser til planområdet, og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60dBA ved soverom, og det vesentligste støybidraget kommer fra Ring 2, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon av soverom.

Alle tiltak skal være gjennomført senest to år etter at veianlegget er ferdigstilt.

Ved omlegning av trikkesporene skal skinner med overbygning vibrasjonsisoleres fra underlaget.

§ 4. UTFORMING
Detaljløsningene anses ikke tilstrekkelig belyst i reguleringsplanen. Det må derfor innsendes byggesøknad.

Grøntområdene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 5. BEVARINGSBESTEMMELSER
For spesialområdet, bevaring (friområde), gjelder § 3 og § 6 i reguleringsbestemmelsene for Frognerparken, jfr. S-3101 av 28.6.1989.

S-3101

§3 Innenfor bevaringsområdet må det ikke settes i verk inngrep som kan endre parkens art eller karakter, eller på annen måte virke ødeleggende på de kulturhistoriske verdier som knytter seg til Frogner Hovedgårds park

§6 Alt arbeid som medfører endringer:
- A på eksisterende bygninger, anlegg, minnesmerker og skulpturer, skal forelegges Riksantikvaren og Byantikvaren til uttalelse.
- B av vegetasjon slik som felling eller nyplanting av hekker, alleer og tregrupper skal av Park- og idrettsvesenet i samsvar med retningslinjer gitt i parkplan.

Oslo

S-3313

Endret reg,plan med reg.best. for Lindemansgt. 1 m.fl., Lindemans plass, som omreguleres til byggeområde for boliger, felles arealer og off.trafikkområde

Vedtaksdato: 20.05.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199051135

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Lindemans gate 1 m.fl.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- felles areal (lek/opphold)
- felles avkjørsel/plass
- offentlig trafikkområde vei
- offentlig trafikkområde fortau

§ 3. Ny bebyggelse tillates oppført innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og gesimshøyder. Fra og med 2. etasje tillates balkonger utenfor disse grensene til maks 1,5 m. Ny bebyggelse skal i dimensjonering og fasadeoppdeling komplettere og tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket.

§ 4. Det kan tillates en overetasje utover regulert gesims. I bygninger med skråtak skal de innpasses under takflaten. I bygninger med flate tak skal overetasje trekkes tilbake slik at den ikke er synlige fra motstående side av gaten eller 15 m fra fasade på nybyggets side.

§ 5. I et av hjørnebyggenes 1. etasje kan det tillates innpasset strøkstjenlig virksomhet.

§ 6. Parkering skal ordnes etter gjeldende norm på egen eiendom eller i fellesanlegg under terreng. Nedkjøring og ramper til garasjer skal integreres innenfor bebyggelsens hovedvolum.

§ 7. Felles areal (lek/opphold) skal være felles for alle eiendommene som grenser til dette.

§ 8. Felles avkjørsel/plass skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Det tillates ikke inn- og utkjøring direkte til Frognerveien, kun gangatkomst. Det må derfor settes opp fysiske sperrer, f.eks. trær og vegetasjon.

§ 9. Felles avkjørsel/plass skal være offentlig tilgjengelig for fotgjengere. Th. Heftyes gt. 62 kan fortsatt benytte eksisterende atkomst fra Lindemans gate (felles avkjørsel).

§ 10. I forbindelse med byggemelding for 1. nybygg skal det foreligge plan for opparbeidelse av felles avkjørsel/plass. I forbindelse med byggemelding for nybygg i kvartalene med felles areal (lek/opphold) skal det foreligge plan for opparbeidelse av dette areal.

§ 11. Miljøverndepartementets laveste grenseverdier gitt i skriv T-8/79 vedrørende støy skal følges. Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A), skal leilighetene være gjennomgående.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Erga
FROGNERVEIEN 60

Dato: 13.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532878
9207575

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 373

Vi viser til bestilling av 20260513 for FROGNERVEIEN 60.

GNR. 212 BNR. 373

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.11.1908.

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

552 m²

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

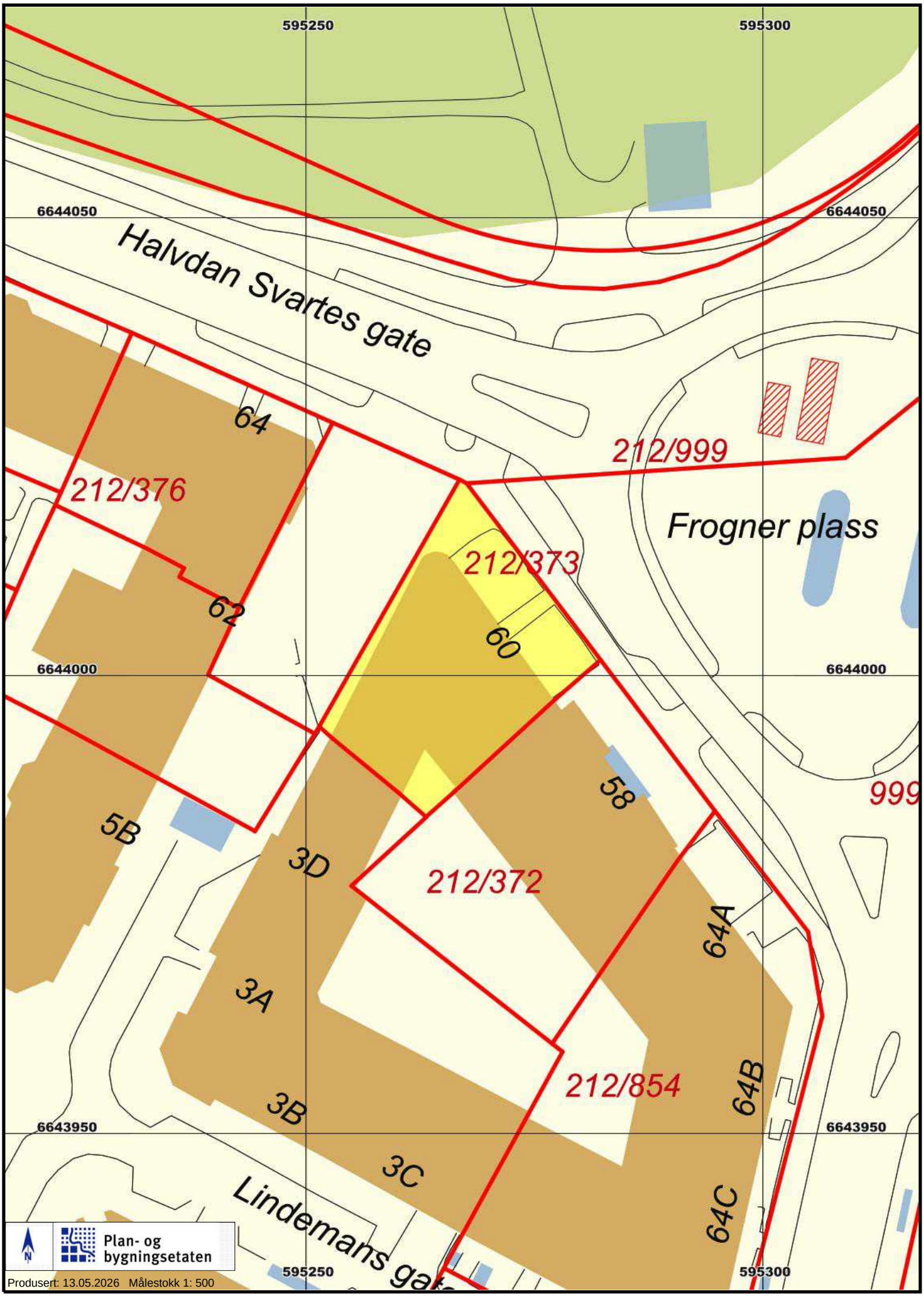
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


595250
595300
6644050
6644050
Halvdan Svartes gate
64
212/376
212/999
Frogner plass
212/373
62
60
6644000
6644000
58
999
5B
3D
212/372
64A
3A
212/854
64B
6643950
6643950
3B
3C
64C
Lindemans gate
595250
595300
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.05.2026 Målestokk 1: 500

GM/KB

Arnstadten
5 Tegningen
Skibsted

VEDLEGNINGSSKRIVEN
BJ. NR. 1114
1932
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 60 Skagerveien

Innlevert 30 juni 1932 Attestert 30/4-38

Duplikat ang. brandskaden.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1ste juli 1932

A. Kielland

Opm. nr. 603
mott: 1 - JUL. 1932

Sendes hr. reguleringssjefen
Grunnens grenser er ikke omtvistet på bl.a.
Grunneiere er påskrevet
Oslo 6/7 32 Skjæveland

Reg. chefen j.- nr. 820
mott: 7 - JUL. 1932

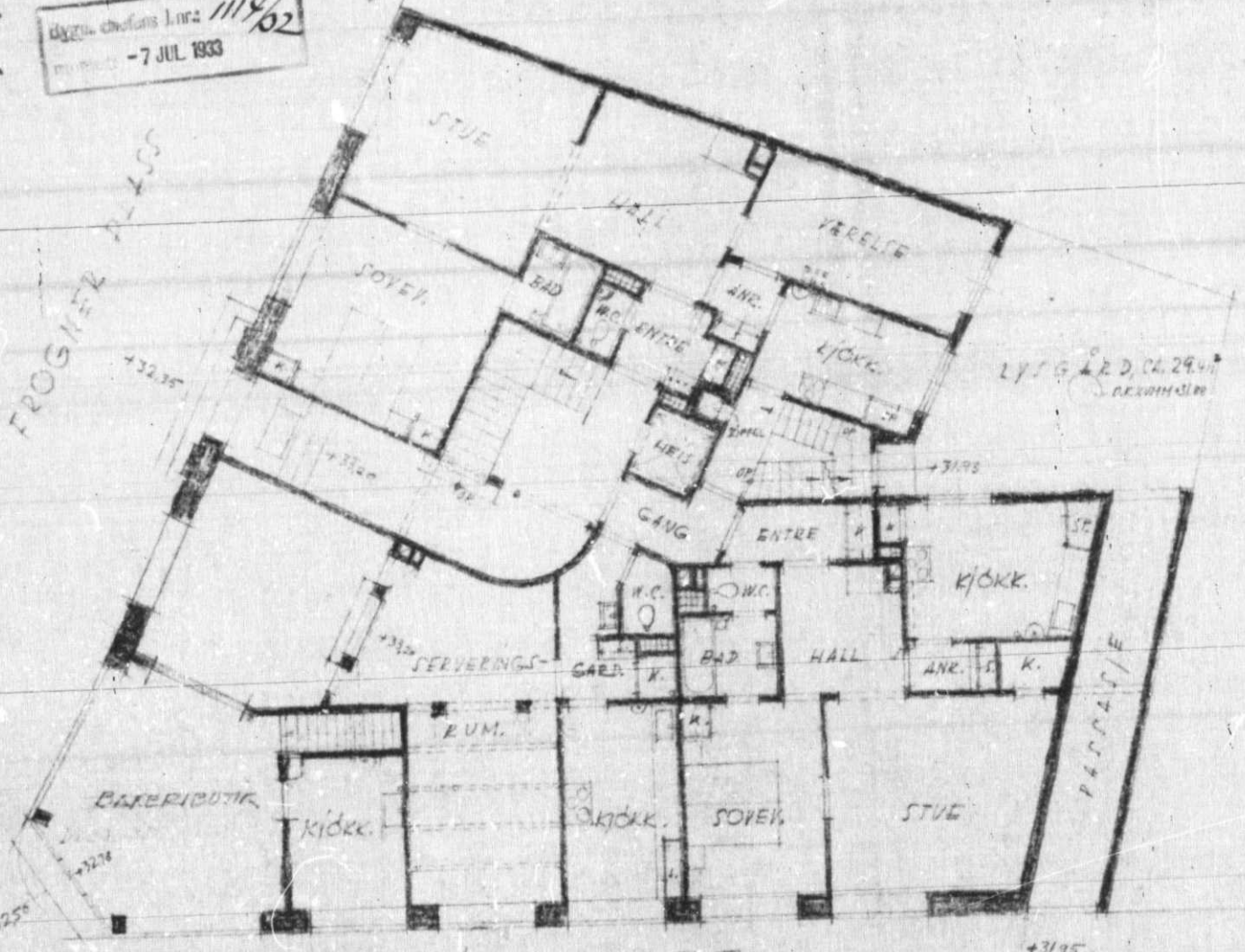
77
108

FROGNER V. 60.
PLAN AV 1. ETASJE.
M=1:100.

M63

MEDFOTOGRAFERT- 19 X

Byggesaksarkivet Løpenr: 1114/32
Mottatt -7 JUL 1933



BETONG
JERNBETONG
LETTSTEIN

BEBYGGET AREAL: 338.2 M²
LYSGÅRD 29.4
TOMTENS AREAL: 367.6 M²

OSLO, 3-4-33
ARK. J. SUPHAMMER

0 1 2 3 4 5 10 m
1:100

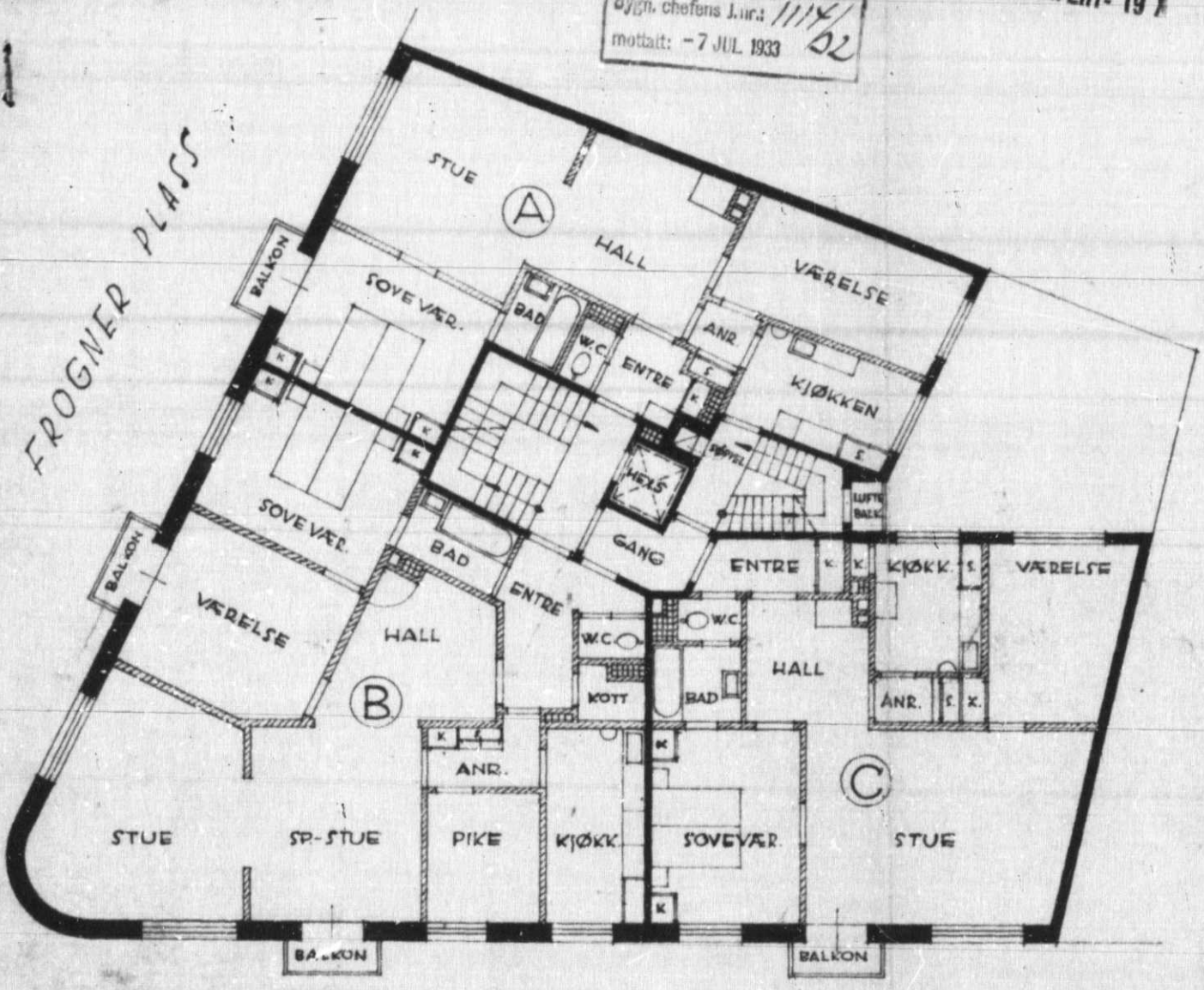
FROGNERV. 60

PLAN AV 2.3.4 og 5. ETASJE.

PM63

dygn. chefens j.nr.: 1114/52
mottatt: -7 JUL. 1933

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO 1—6—33
ARK. J. SUPHAMMER

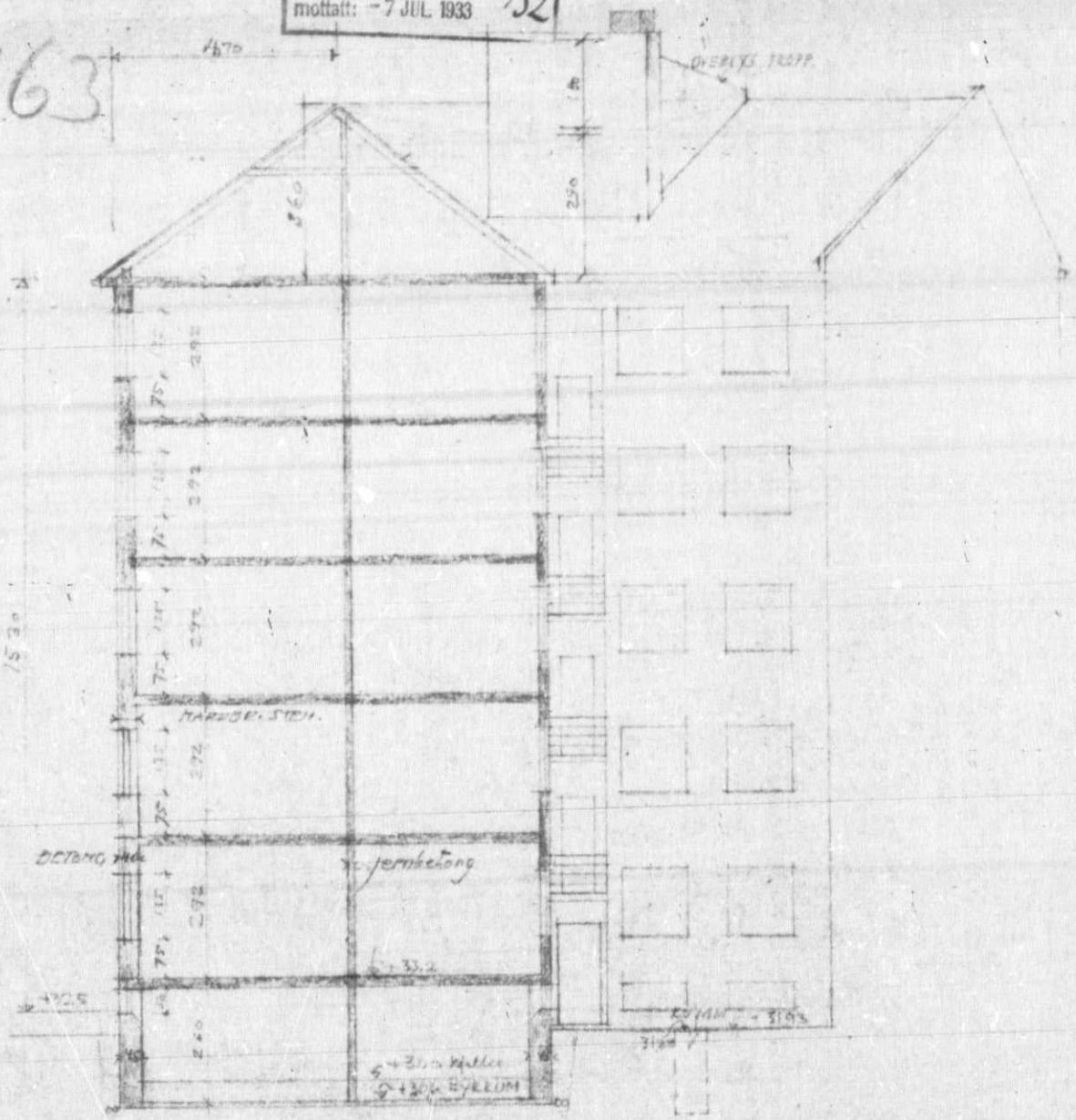
FROGNERV. 60.
SNITT. M=1:100

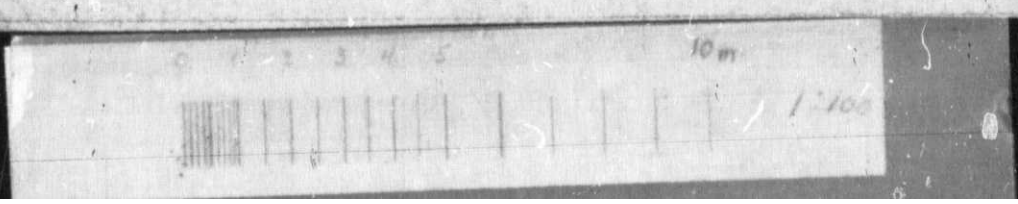
Bygn. chefens j.nr.: III X/32
mottatt: - 7 JUL. 1933

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

66/138

P.M63





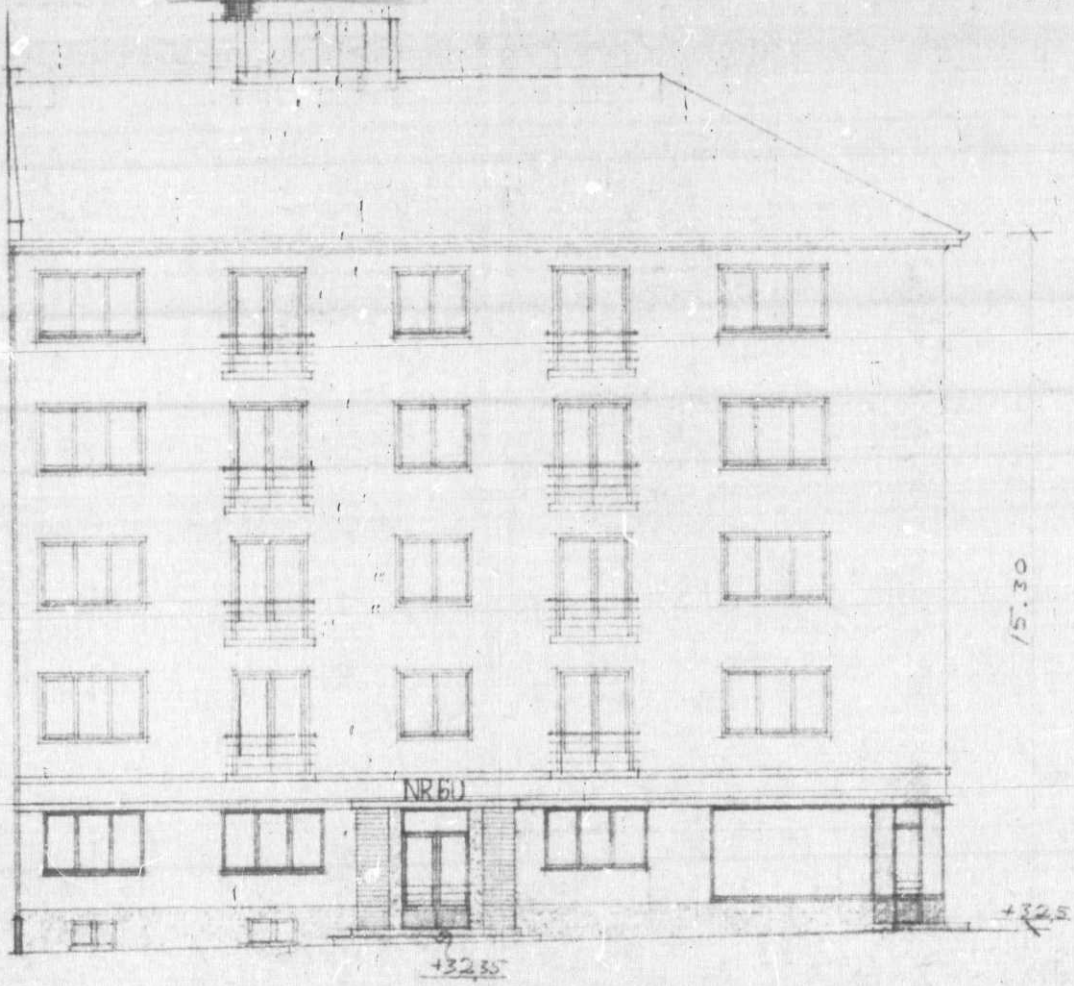
FROGNERV. NR. 60
FASADE MOT PLASSEN.
M= 1:100

Bygn. chefens kont. 11/4/32
mottatt 7 1933

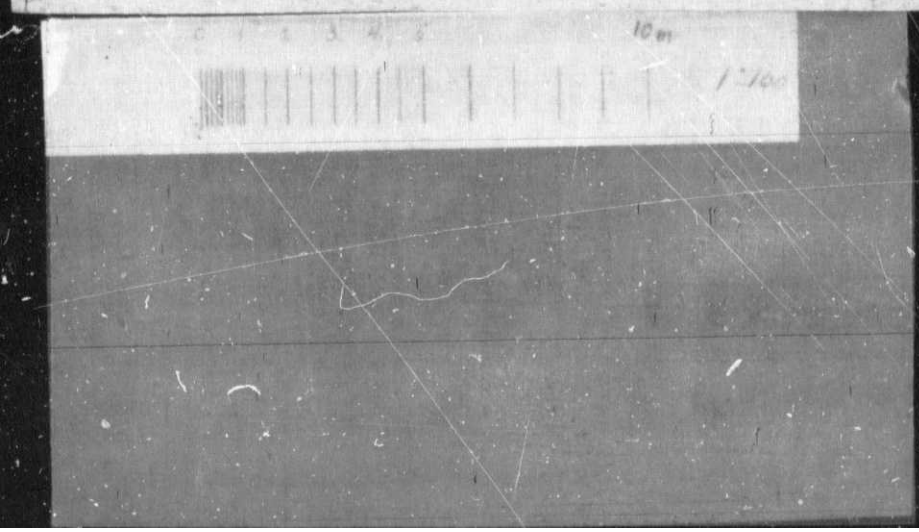
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

24
108

PH63



OSLO 18 - 3 - 33
ARK. J. SUPHAMMER



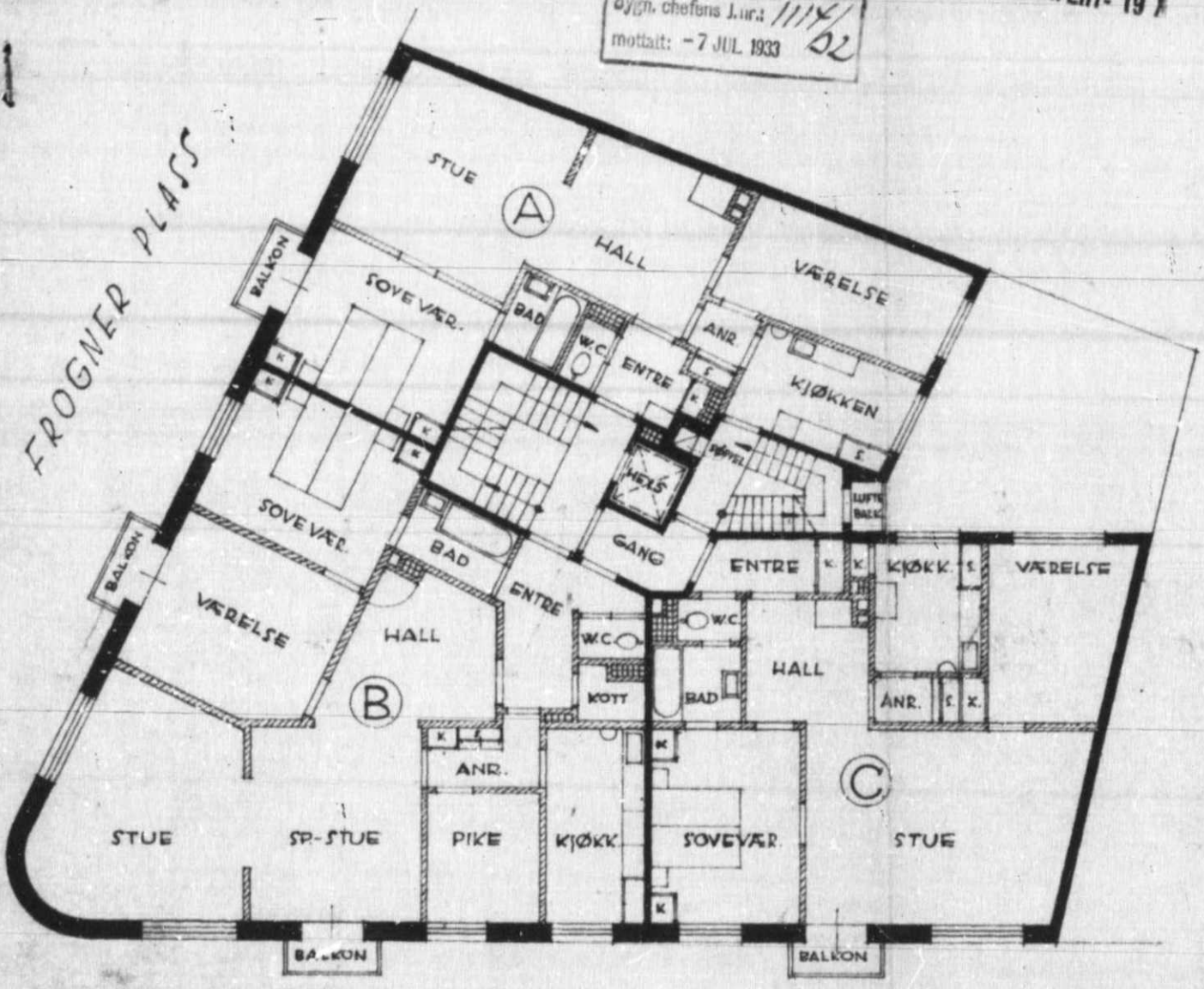
FROGNERV. 60

PLAN AV 2.3.4 og 5. ETASJE.

M63

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

dygn. chefens kont.: 1114/52
mottatt: -7 JUL. 1933



M 1:100

1o 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M.

OSLO 1—6—33
ARK. J. SUPHAMMER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^XII *11 50 60 (66 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Boving av tak**

Arbeidets sted: **Frognerveien 60** | Matr.nr. | J.nr. **80/2741**

Byggherre: **Kjell Bettin.**
Frognerveien 60,
Oslo 2.

Ansvarshavende

PMB/BS

Dato: 16.november 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per B.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19 - 1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Innredning oppholdsrom på loft.
Bruksendring. Ny trapp 5. etg. til loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Frognerveien 60		75/2105

Byggherre

Ansvarshavende

Ark. Kjell Östlie,
Frognerveien 60,

Oslo 2.

d.s.

KR/TL

Dato
23. august 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Knut Regbo
Bygningsinspektør
K. Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rørleggerkompaniet AS
Berget 18
1482 NITTEDAL

Dato: 10 MAI 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200602589-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Viggo Johannes Aune	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERVEIEN 60	Eiendom:	212/373/0/0
Tiltakshaver:	Hilde Diesen	Adresse:	Frognerveien 60, 0266 OSLO
Søker:	Rørleggerkompaniet AS	Adresse:	Berget 18, 1482 NITTEDAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FROGNERVEIEN 60

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Inger J. Hansen
For avdelingsenhetsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

Kopi til:
Hilde Diesen, Frognerveien 60, 0266, OSLO

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frognerveien 60, 0266 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 373, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260324

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Lars Ryen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 477 08 008

E-post: lars.ryen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
