

aktiv.





Jurist / partner / daglig leder

Stein Christian Dykesteen

Mobil 489 92 003

E-post stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 25 900 000,-
Omkostn.: Kr 648 850,-
Total ink omk.: Kr 26 548 850,-
Selger: Kjetil Vågen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 232/264 kvm
Tomtstr.: 1351 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 759
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1007250113

Eksklusiv enebolig over 3 plan - 2024 - Garasjeheis - Høy standard - Peis

Velkommen til Frognersesterveien 24C!

Her får du eksklusiv nesten ny enebolig i et flott boligområde på Slemndal. Et perfekt boligområde for deg som vil bo sentralt men samtidig stille og tilbaketrukket i barnevennlige omgivelser med nærhet til alt.

Moderne, praktisk, arealeffektiv! Bruksrett til hage med gode solforhold. Boligen har 1-stavs eikeparkett fra Skogr, vannbåren varme og snekkerbygd kjøkken fra Bærum Kjøkkensenter.

Boligen kan fremheves med:

- 5 sov inkl hybel
- Garasjeheis med plass til 2 biler
- 3 bad + vaskerom
- Gjeste WC
- Mye bodplass
- Hage
- Peis
- Balansert ventilasjon
- Balkong
- Flott utsikt
- Attraktiv beliggenhet
- Arkitekttegnet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	86
Nabolagsprofil	91
Arealbekreftelse	94
Reguleringskart	96
Tegninger	101
Ferdigattest	104
Kommunale avgifter	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 232 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 264 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 m² Entre, bad, kjellerstue/soverom, vaskerom/teknisk rom, og 3 boder.

BRA-e: 16 m² Garasje med heis.

1. etasje

BRA-i: 73 m² Entre/hall, stue/kjøkken/spisestue og wc.

BRA-e: 16 m² Garasje med heis.

2. etasje

BRA-i: 90 m² Tv-stue, 4 soverom, omkleddingsrom og 2 bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 250 cm. Takhøyde i kjeller er målt til ca. 240 cm. Merk: Garasje er medregnet i BRA-e. (Eksternt bruksareal) Dette arealet er medregnet i både 1. etg. og i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1351 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veldig attraktivt og barnevennlig boligområde på Slemdal. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon i tillegg til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her bor man midt i "Hemingland", og for de fleste familier i nærområdet spiller IL Heming en sentral rolle i hverdagen - idrettsmiljøet er topp og allsidig. Hemingbanen er nærområdets idrettsanlegg med flere fotballbaner, friidrettsområde, terrengløype, idrettshall for håndball og basket, samt en nyere hall med treningssenter, fire tennisbaner og trampolinegrop. Heming Tennis har boblehall og baner på Gråkammen. Holmenkollen Tennisklubb holder til like ved Gressbanen, klubben har elleve tennisbaner, én minitennisbane, to ballvegger og to boblehaller. Litt høyere opp i åsen ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski og Oslo vinterpark Tryvann. Det fantastiske området ligger ved inngangen til Nordmarka med milevis av tur- og skiløyper, flere badevann og hyggelige markastuer. Har du lyst på et forfriskende bad, går det flotte turstier innover mot Sognsvann og Båntjern. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Kiwi eller Coop på Slemdal, eller i delikatessebutikken "Fruktboden" vis a vis Slemdal stasjon. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Vinderen et variert utvalg av butikker - vinmonopol, bokhandel, bakerier og annen mat og drikke.

Adkomst

Adkomst fra Frognerseterveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Davinas, Rishaven menighetsbarnehage, og Villa Utsikten Friluftss- og idrettsbarnehage.

Skolekrets

Slemdal skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Slemdal T med linje 1N ca 300 m

T-bane: Slemdal linje 1 ca 400 m

Trikk: Rikshospitalet med linje 17 og 18 ca 1,7 km

Tog: Skøyen stasjon med 9 ulike linjer ca 3,9 km

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur med Passivmur. Yttervegger oppført i isolert bindingsverk. Valmet takkonstruksjon i tre. Tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Porsche lader

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Leies ut hybel til student med 3 mnd oppsigelsesrett

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Sameie. Takstmann har påvist avvik på fall i gulv på våtrom. Det er etablert dialog med min selger vedrørende dette forholdet.

Innhold

Boligen strekker seg over 3 etasjer og inneholder følgende:

Underetasje: Entre, bad, kjellerstue/soverom, vaskerom/teknisk rom, og 3 boder.

1. etasje: Entre/hall, stue/kjøkken/spisestue og wc.

2. etasje: Tv-stue, 4 soverom, omkleddingsrom og 2 bad.

Verd å nevne at boligen har eksklusiv bruksrett til hage, garasje med heis med plass til to biler og solrik og attraktiv beliggenhet.

Standard

Vinduer og dører:

Vinduer og balkong/terrassedører, fra 2024, med 3-lags isolerglass. Utenpåliggende sprosser på vinduer. Hovedinngangsdør med glassfelt, fra 2024. Inngangsdør kjeller i malt utførelse og med glassfelt.

Vegger:

Malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Gulv:
En-stavs parkett. Fliser i entre i 1. etg. og i kjeller.

Innerdører:
Det er montert hvitmalte fyllingsdører.

Balkong:
Utgang fra hovedsoverom i 2. etg. til balkong på ca. 3,2 kvm. Rekkverkhøyde målt til 100 cm. Det er lagt tregulv.

Ventilasjon:
Bygget har balansert ventilasjon.

Hovedbad:
Flislagt bad med innfelte downlights i himling. Dusj med dusjvegg i glass, veggmontert klosett, servant og baderomsinnredning.

Bad 2:
Flislagt bad med innfelte downlights i himling. Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servant og innredning.

Bad kjeller:
Flislagt bad med innfelte downlights i himling. Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servant/servantskap, og plass/opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom:
Fliser på gulv med malte flater på vegg og himling. Opplegg for vaskemaskin. Røropplegg for senere montering av skyllekum. Varmtvannsbereder. Opplegg for vannbåren varme. Styringsenhet for balansert ventilasjon.

WC:
Fliser på gulv med malte flater på vegg og himling. Vegghengt klosett, og servant.

Kjøkken:
Snekkerbygd kjøkken fra Bærum Kjøkkensenter med malte fronter, heltre benkeplate, nedfelt oppvaskskum og integrerte hvitevarer. Det er montert automatisk vannstopper, og komfyrvakt. Kullfilterventilator integrert i koketopp.

Etasjeskille:
Etasjeskillere i bjelkelag.

Innvendige trapper:

Innvendig vangetrapper i malt trekonstruksjon. Eik i trappetrinn.

Ildsted:

Vedovn montert i stuen. Ubrukt ildsted.

Vannledninger:

Rør-opplegg med rør i rør-system fra 2024. Dette er ført til flere fordelerskap. Det er etablert avrenning fra fordelerskapene og inn i bad/rom med sluk.

Avløpsrør:

Plast avløps-rør fra 2024. Det er registrert stakepunkter i kjeller.

Varmtvannsbereder:

OSO varmtvannsbereder plassert i teknisk rom. Denne er på 300 liter. El-tilkobling via fast koblingsboks.

Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren gulvvarme i hele 1. etg. og i kjeller, samt i bad i 2. etg.

Styring/koblinger for dette er plassert i teknisk rom. Det er montert en Høiax Heates el-kassett.

Ventilasjon:

Det er montert balansert ventilasjon i bygget. Styringsenhet for ventilasjon, plassert i teknisk rom.

Info fra takstmann:

I kjeller er en bod innenfor kjellerstue(utleiedel), benyttet som et soverom. Det bemerkes at dette rommet ikke er byggemeldt/godkjent som et soverom/rom for varig opphold. Rommet har bl.a. ikke vindu/dagslys eller tilluft. I rapporten er rommet beskrevet som en bod.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

-Beslag vinduer og ytterdører

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje samt på gårdsplass.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

3757254

Energi

Oppvarming

Oppvarming via vannbåren varme samt peisovn i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 25 900 000

Kommunale avgifter

Kr 27 563

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Vann-og avløpsgebyr 27 562,90,-

Totale avgifter 27 562,90,-

Eiendomsskatt

Kr 6 487

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 759, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/35/759/2:

11.01.2023 - Dokumentnr: 37916 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eie Økonomi AS
Org.nr: 990 025 983
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:759

21.05.2024 - Dokumentnr: 1456553 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/300

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 10.01.2025

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansaker:

Saksnr: 201510841
Saken gjelder: Slemdal - Områdeplan
Sakstype: Områderegulering

Saksnr: 202102096
Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker:

Frognersterveien 24 E - Bruksendring av kjeller til bolig og riving av tilbygg ved inngangsparti
Saksnummer: 202460973

Dalsveien 43 E-H - Oppføring av rekkehus med fire boliger, garasjer og støydempende gjerde mot vei
Saksnummer: 202111333

Dalsveien 45 A - Riving av enebolig, garasje og bod
Saksnummer: 202112767

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

25 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

647 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

648 850 (Omkostninger totalt)

664 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

667 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

26 548 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

26 564 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

26 567 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 648 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjo

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 35 000,- i fastpris provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 890,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Stein Christian Dykesteen
Jurist / partner / daglig leder
stein.christian.dykesteen@aktiv.no
Tlf: 489 92 003

Ansvarlig megler bistås av

Stein Christian Dykesteen

Jurist / partner / daglig leder
stein.christian.dykesteen@aktiv.no
Tlf: 489 92 003

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

01.10.2025













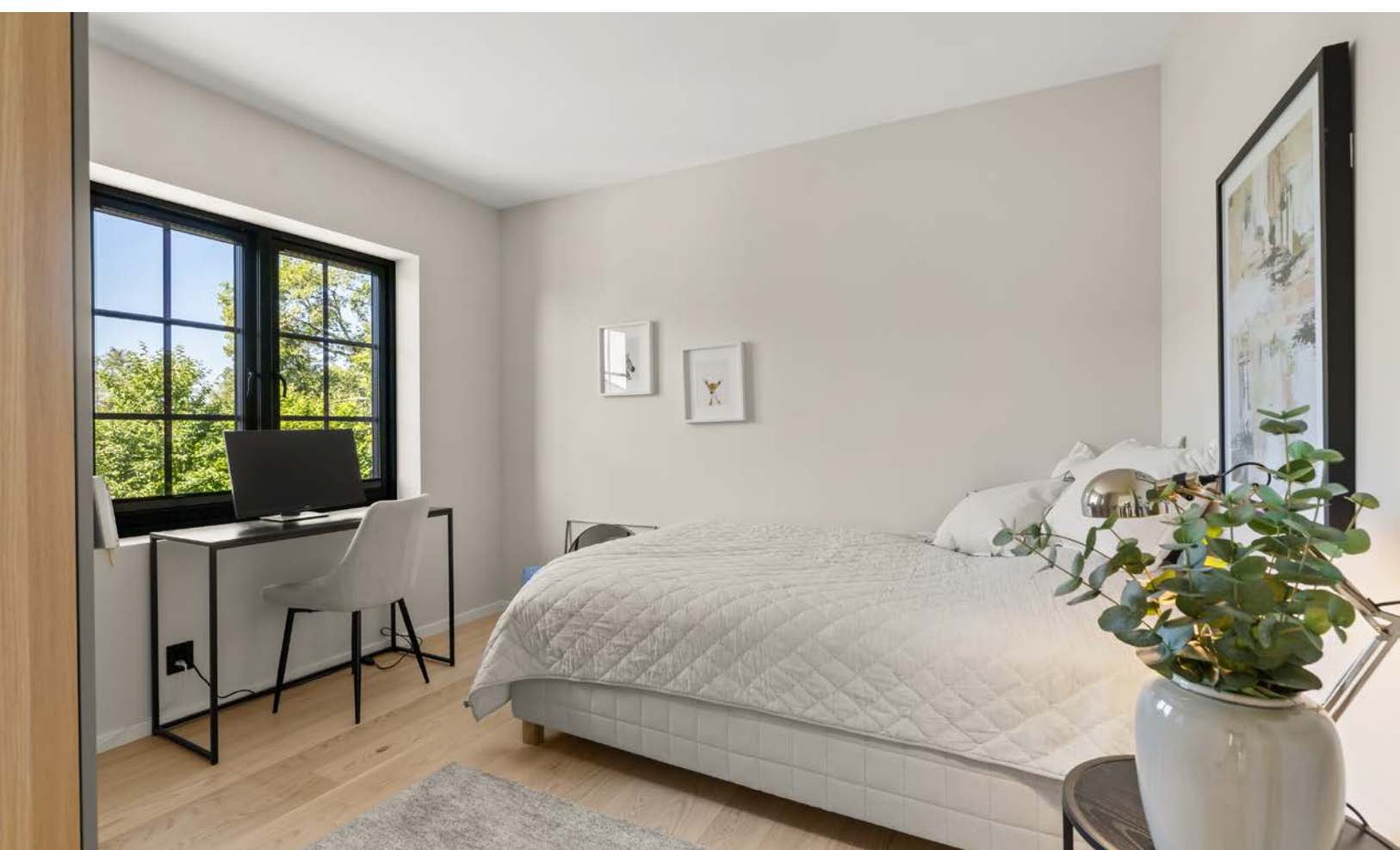


























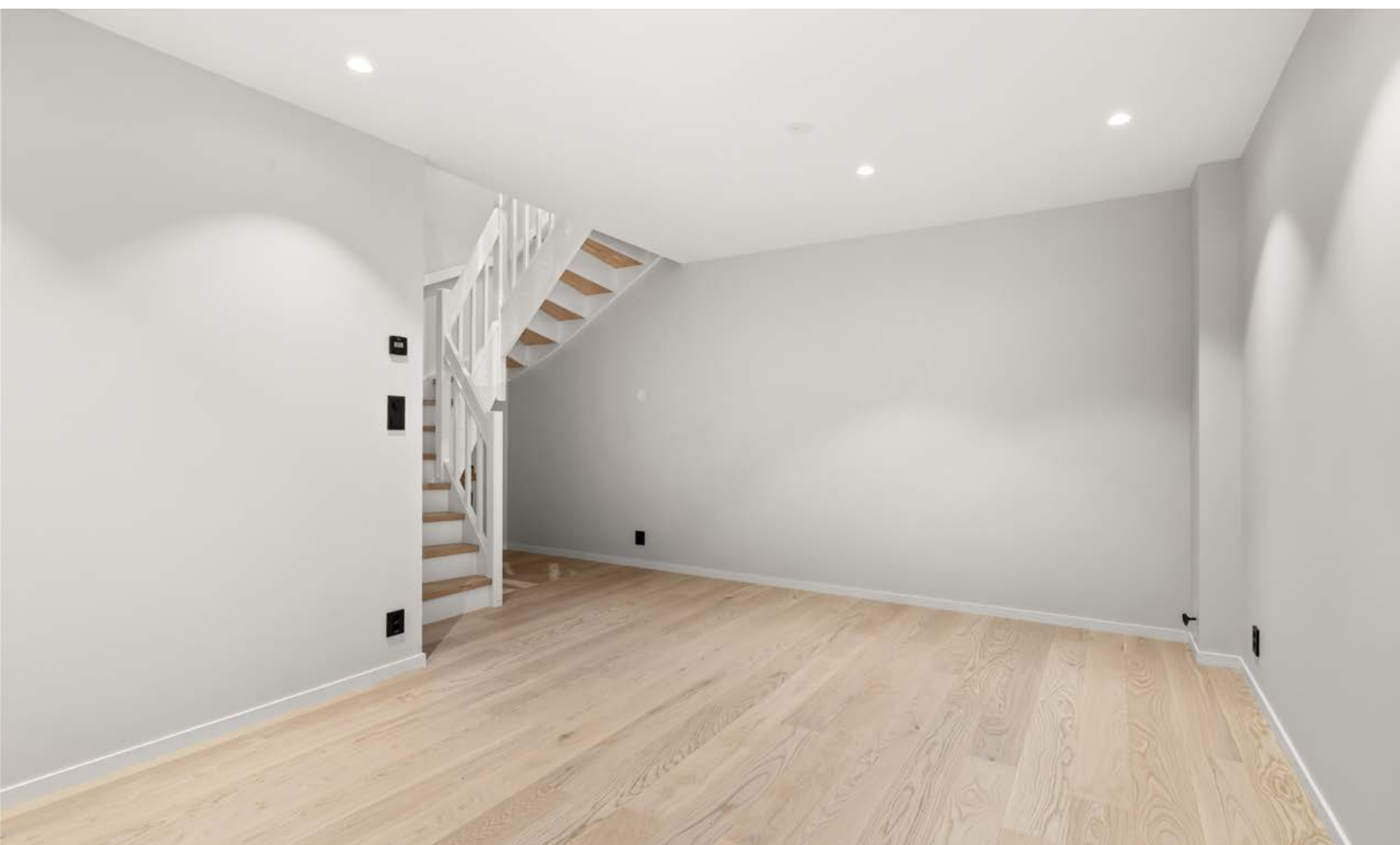
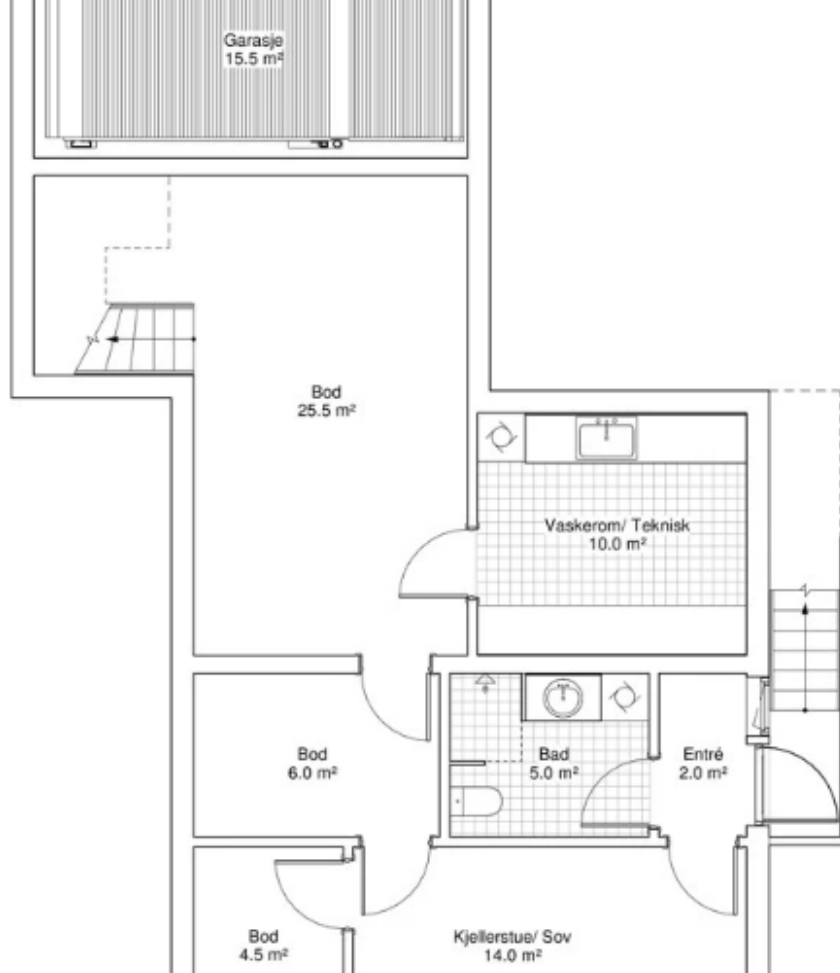












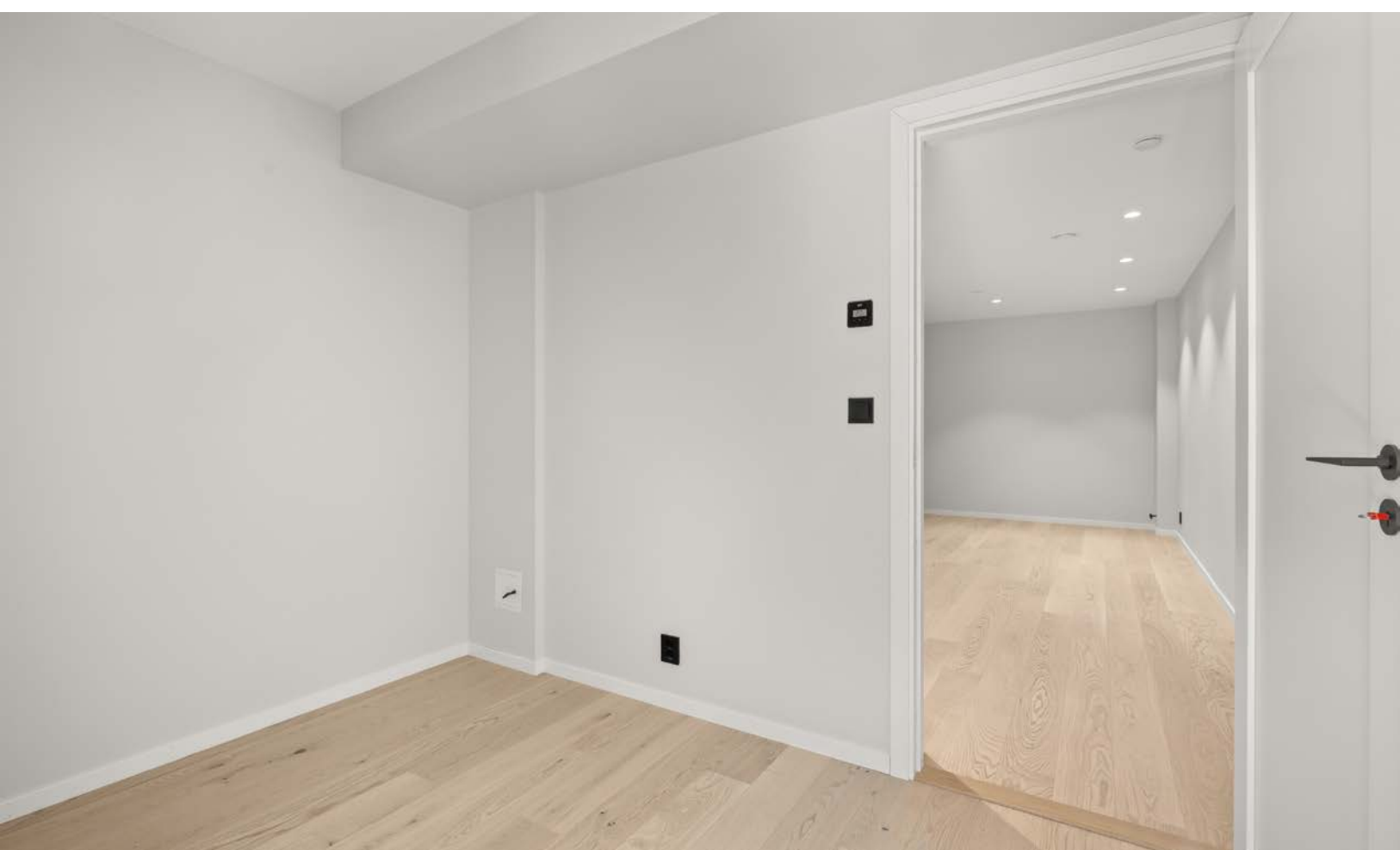


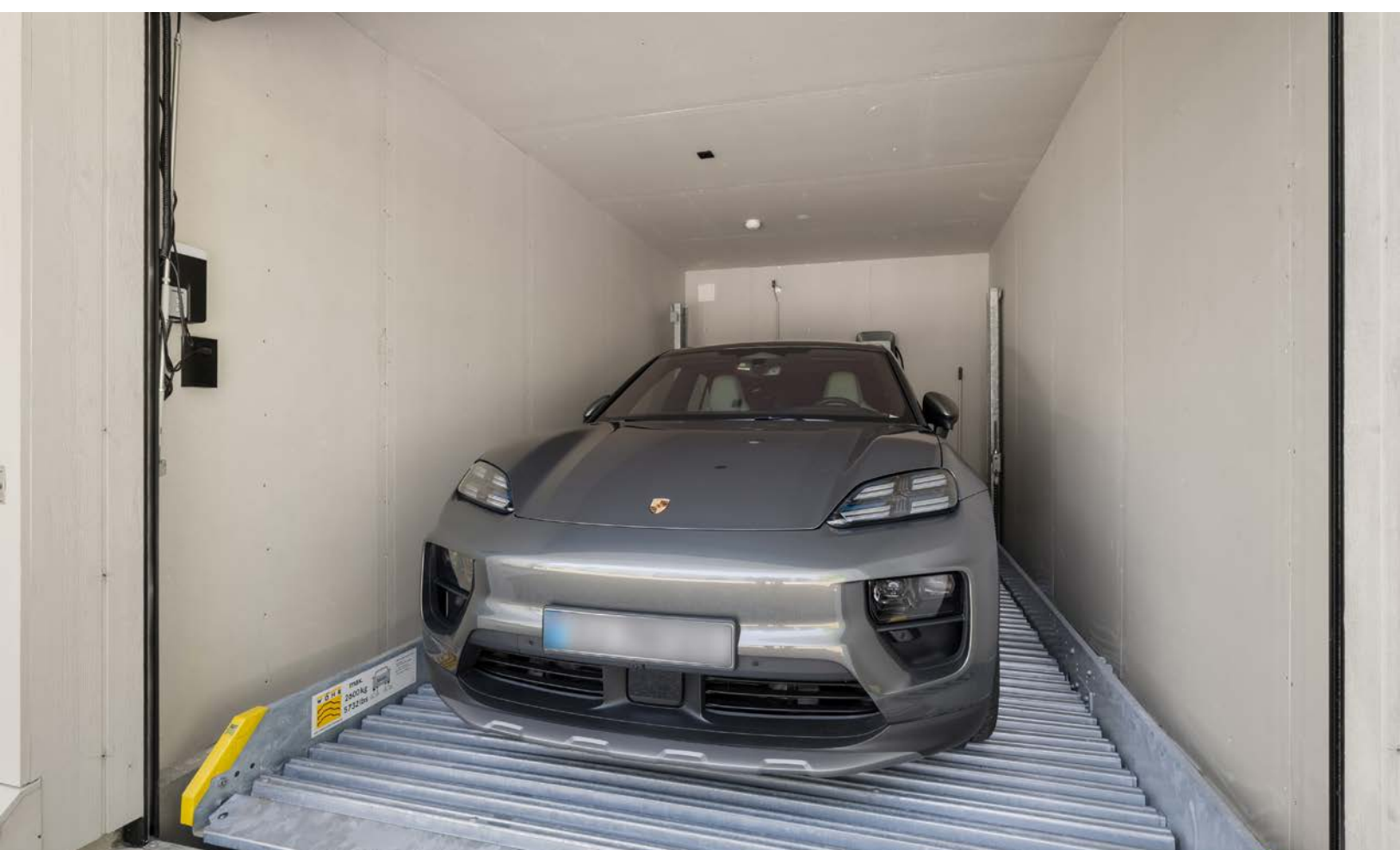
















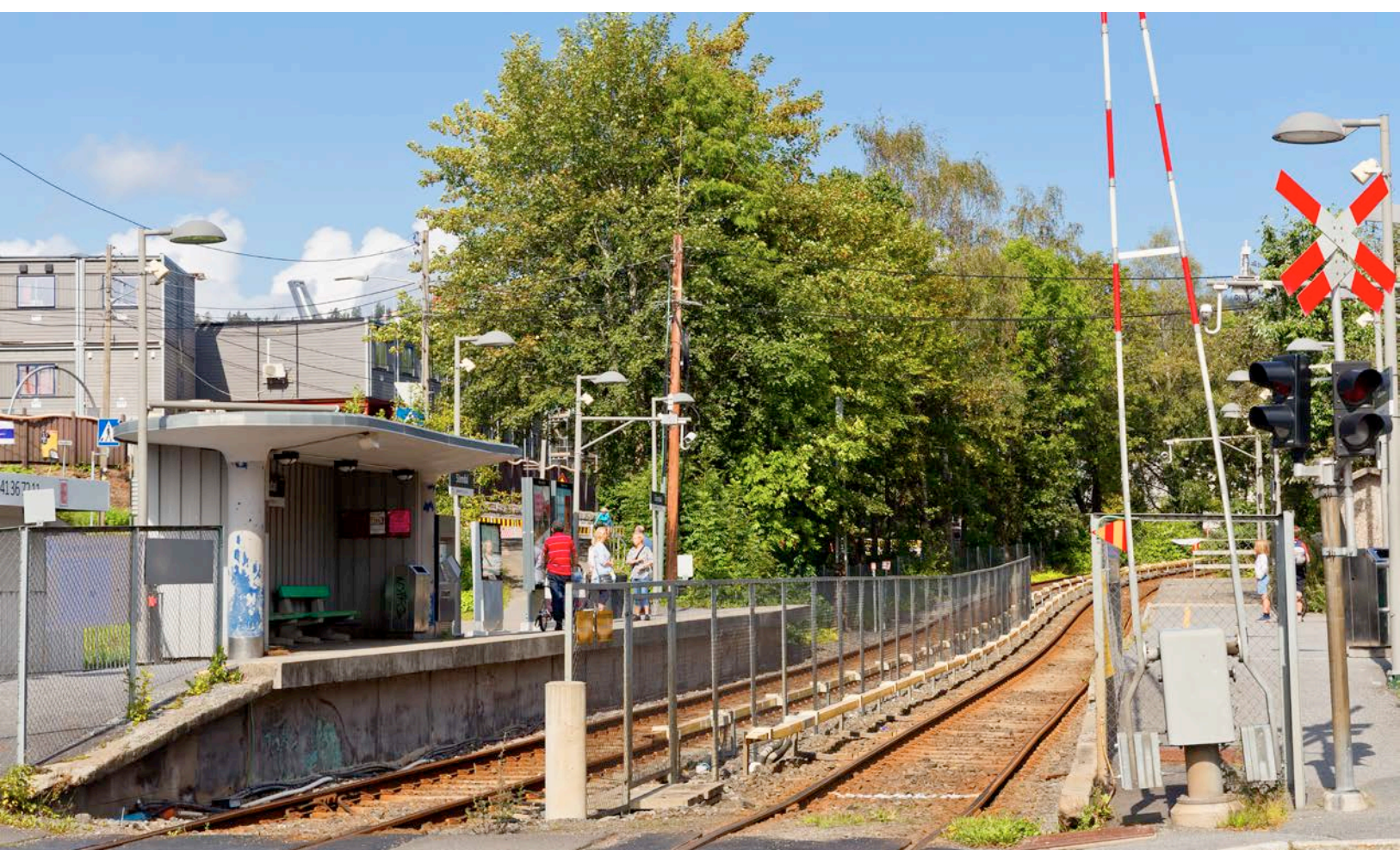
















Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Frognerseterveien 24 C

0775 Oslo

Gnr: 35 Bnr: 759 Snr: 2



Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen

Rapport kode: 505769

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 25.09.2025



Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (golv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet.

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.

Vurdering mot byggeår :

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

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.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights 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.



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
58 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Hovedinngangsdør

Inngangsdør i kjeller

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Balkong

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Bad - Hovedbad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning



Innvendige overflater

- Takoverflater
- Innfelte downlights
- Veggoverflater.
- Gulvoverflater
- Garderobe

Kjøkken - 1. etg.

- Avtrekk
- Innredning

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Vannbåren varme
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Branntekniske forhold

- Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - Dusjbad

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Bad - Bad kjeller

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Frognerseterveien 24 C

0775 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 759 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 11.08.2025
Utskrift: 25.09.2025

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



TG 1
2 stk

Innvendige overflater
Innerdører
Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller

TG 2
1 stk

Vinduer og ytterdører
Beslag

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Loft (innredet og uinnredet)

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Kjetil Vågen

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Kjetil Vågen

Besiktigelsesdato: 12.08.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 25098.

Det er etablert en oppdatert rapport 25.09.2025, etter tilsendte opplysninger om utbedring av tidligere registrert forhold ved bad/vaskerom.



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Frognerseterveien 24 C, 0775 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Snr
35	759	2

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Kjetil Vågen
Borettslaget / sameiets navn:	Sameiet Frognerseterveien 24

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Byggeår		I følge EDR.
Uavhengig kontroll		Det er fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrom, og trykktesting av bygget.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
2024



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
2. etg.	90	90	
1. etg.	73	73	
Kjeller	69	31	38
Sum:	232	194	38

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2. etg.		
1. etg.		
Kjeller		

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om total areal for P-rom og S-rom.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
2. etg.	90		3
1. etg.	73	16	
Kjeller	69	16	
Sum:	232	32	3
Sum BRA:	264		

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etg.	BRA-i: Tv-stue, 4 soverom, omkleddingsrom og 2 bad. TBA: Balkong
1. etg.	BRA-i: Entre/hall, stue/kjøkken/spisestue og wc. BRA-e: Garasje med heis.
Kjeller	BRA-i: Entre, bad, kjellerstue/soverom, vaskerom/teknisk rom, og 3 boder. BRA-e: Garasje med heis.

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 250 cm.

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 240 cm.

Merk: Garasje er medregnet i BRA-e. (Eksternt bruksareal)

Dette arealet er medregnet i både 1. etg. og i kjeller.

I kjeller er en bod innenfor kjellerstue(utleiedel), benyttet som et soverom. Det bemerkes at dette rommet ikke er byggemeldt/godkjent som et soverom/rom for varig opphold.

Rommet har bl.a. ikke vindu/dagslys eller tilluft.

I rapporten er rommet beskrevet som en bod.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Det er felles stikkledninger for vann- og avløp i sameiet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur med Passivmur.

Fra FDV-dokumentasjon:

Passivmur er et grunnmursystem med en bærende armert betongvegg av sprøytebetong på utsiden av en bindingsverkvegg med EPS som termisk og fysisk skille.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Drenering/fuktsikring fra byggeåret, 2024.

Fra NS 3600: Drenering og fuktsikring er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 0

Konstruksjon

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk.

TG 0

Kledning

Yttervegger kledd med liggende tre-panel.

Fra NS 3600: Grunnlag for vurderingen: TG-0: Kledningen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 0

Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkong/terrassedører, fra 2024, med 3-lags isolerglass.
Utenpåliggende sprusser på vinduer.

Fra NS 3600: Grunnlag for vurderingen: TG-0: Vinduer og dører er nye (ikke eldre enn 5 år).

TG 0

Hovedinngangsdør

Inngangsdør med glassfelt, fra 2024.

Fra NS 3600: Grunnlag for vurderingen: TG-0: Vinduer og dører er nye (ikke eldre enn 5 år).

TG 0

Inngangsdør i kjeller

Malt utførelse og med glassfelt.

Fra NS 3600: Grunnlag for vurderingen: TG-0: Vinduer og dører er nye (ikke eldre enn 5 år).

TG 2

Beslag

Utvendige beslag på inngangsdør i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Avvik: Det er ikke montert beslag under dør til kjeller.

Konsekvens: Ved mye nedbør/fukttilgang inn på den støpte delen ved døren, kan det trekke fult inn i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Metallbeslag bør monteres.

Bilder



Manglende beslag under dør i kjeller.

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG 0****Balkong**

Utgang fra hovedsoverom i 2. etg. til balkong på ca. 3,2 kvm.
Rekkverkhøyde målt til 100 cm.
Det er lagt tregulv.

Fra NS 3600: Grunnlag for vurdering: TG-0. Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år).

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 0****Takkonstruksjon**

Valmet takkonstruksjon i tre.
Tekket med takstein.
Alt fra 2024.

Det er monter snøfangere.

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler er taket kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av konstruksjonens alder.
Vurderingen blir utført visuelt.

Fra NS 3600: Grunnlag for vurdering: TG-0. Takkonstruksjonen er ny (ikke eldre enn 5 år).

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik**TG 0****Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Bygget har balansert ventilasjon.

TG 0**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Kontroll i utforede kjellervegger.

I følge instruks, skal det gjøres hulltaking i utforede kjellervegger.
Det ble gjort hulltaking i yttervegg under trapp i kjeller.
Det var på befaringsdagen ingen unormale fuktverdier registrert.
Dette skal da vurderes med TG-0 i rapporten.



Bad Hovedbad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 0

Overflater - Vegger

Fliser og malte flater.

TG 0

Overflater - Himling

Malte flater med innfelte downlights. Skråhimling.
Innfelte downlights.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Nedsenket dusjsone med fall mot rennesluk ved vegg.

Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja,

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:

Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.

I dette badet er det målt ca. 30 mm.

Type sluk: Rennesluk.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran.

Membranens alder: 2024.

Veggmembraner: Smøremembraner/membranplater.

Membranens alder: 2024.

TG 0

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i bygget.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj med dusjvegg i glass, veggmontert klosett, servant og baderomsinnredning.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, under 5 år.

Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

**Dokumentasjon**

Det er fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrom.
Fra denne rapporten: Ingen avvik er funnet.

Bad Dusjbad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2024.

Vurdering / Avvik**TG 0****Overflater - Gulv**

Fliser.

TG 0**Overflater - Vegger**

Fliser og malte flater.

TG 0**Overflater - Himling**

Malte flater med innfelte downlights.
Innfelte downlights.

TG 0**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist,
og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:
Hvis det er mindre enn dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 30 mm.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran.
Membranens alder: 2024.

Veggmembraner: Smøremembraner/membranplater.
Membranens alder: 2024.

Grunnlag for vurderingen: TG-0. Membran, tettesjikt og sluk er nytt (ikke eldre enn 5 år).

TG 0**Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

TG 0**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servant og innredning.



TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon. Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Dokumentasjon

Det er fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrom.
Fra denne rapporten: Ingen avvik er funnet.

Bad Bad kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 0

Overflater - Vegger

Fliser og malte flater.

TG 0

Overflater - Himling

Malte flater med innfelte downlights.
Innfelte downlights.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:

Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.

I dette badet er det målt ca. 40 mm.

Type sluk: Plastsluk.

Er det synlig membranmansjett: Ja.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran.

Membranens alder: Fra 2024.

Veggmembraner: Smøremembraner/membranplater.

Membranens alder: Fra 2024.

Grunnlag for vurderingen: TG-0. Membran, tettesjikt og sluk er nytt (ikke eldre enn 5 år).



TG 0

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servant/servantskap, og plass/opplegg for vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon. Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsone på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Dokumentasjon

Det er fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrom. Fra denne rapporten: Ingen avvik er funnet.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom fra 2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 0

Overflater - Vegger

Malte flater.

TG 0

Overflater - Himling

Malte flater.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)Er det fall mot sluk: Ja.
vil lekkasjevann ledes til sluk: Ja.Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.Gulvmembran: Toppmembran.
Membranens alder: Fra 2024.

TG 0

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

**TG 0****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Opplegg for vaskemaskin.
Røropplegg for senere montering av skyllekum.
Varmtvannsbereder.
Opplegg for vannbåren varme.
Styringsenhet for balansert ventilasjon,

TG 0**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Dokumentasjon

Det er fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrom.
Fra denne rapporten: Ingen avvik er funnet.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik**TG 0****Overflater - Gulv**

Fliser

TG 0**Overflater - Vegger**

Malte flater.

TG 0**Overflater - Himling**

Malte flater.

TG 0**Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

TG 0**Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt klosett, og servant.

Det er en løstliggende sensor for automatisk vannstopper. Plassert under wc.
Det er viktig at denne ikke fjernes, da denne vil stenge vannet ved en evt.
lekkasje i rommet.



Bilder



Løstliggende sensor for automatisk vannstopper.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 0

Takoverflater

Malte flater.

TG 0

Innfelte downlights

Det er montert innfelte downlights i flere rom.

Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk

TG 0

Veggoverflater.

Malte flater.

TG 0

Gulvoverflater

En-stavs parkett.

Fliser i entre i 1. etg. og i kjeller.

TG 1

Innerdører

Det er montert hvitmalt fyllingsdører. Dører blir i hovedsak vurdert til TG-0.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1: Dør til ett soverom i 2. etg. "glir" igjen, og vil ikke bli stående i åpen stilling.

TG 0

Garderobe

2. etg: Garderobeskap i soverom og omkleddningsrom.



Kjøkken 1. etg.

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 0

Avtrekk

Bygget har balansert ventilasjon med avtrekk fra rommet.

TG 0

Innredning

Kjøkken: Snekkerbygd kjøkken fra Bærum Kjøkkensenter

Alder: 2024.

Fronter: Malte fronter.

Benkeplate: Heltre benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.

Kullfilterventilator integrert i koketopp.

Det er montert automatisk vannstopper, og komfyrvakt.

Fra NS 3600: Grunnlag for vurderingen: Innredning er ny (ikke eldre enn 5 år).
TG-0.

Kjøkken Kjeller

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Det er i gang satt arbeider med å montere kjøkken i kjellerstue.

Det er lagt opp vann/avløps-rør.

Kjøkken var ikke montert på befaringsdagen, og er derfor ikke vurdert.

Det er nå fremvist el dokumentasjon må arbeider i kjeller:

Fra samsvarserklæring: 3 nye kurser til hybelkjøkken og tilkobling hybelkjøkken.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere i bjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll av gulv i utvalgte rom.

Hvis det blir registrert totalt avvik inne i et rom på over 15 mm. skal dette bemerkes.

I TV-stue i 2. etg. ble det målt totalt avvik i rommet på ca. 14 mm. Dette faller da inn under TG-1.

I de øvrige rommene ble det ikke registrert vesentlige skjevheter.

Gulv på grunn

Støpt gulv i kjeller.



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 0

Innvendige trapper

Innvendig vangetrapper i malt trekonstruksjon. Eik i trappetrinn.
Fra NS 3600: Grunnlag for vurdering: Innvendige trapper er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 0

Ildsteder

Vedovn montert i stuen. Ubrukt ildsted.

Det er fremvist dokumentasjon og kontroll ved montering.
Denne rapporten/dokumentasjonen blir lagt til grunn for vurderingen.

Fra NS 3600: Grunnlag for vurderingen: Ildsted er nytt (ikke eldre enn 5 år).
TG-0.

Bilder



Peisovn i stuen.

**Loft (innredet og uinnredet)**

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Det ser ut til at det kan være et areal/loft over deler av 2. etg.
Det er i midler tid ikke anordnet luke e.l. for adkomst til dette arealet.

Det er fremvist rapport om trykktesting av diffusjonssperre.

Vurdering / Avvik**TG IU**

Manglende tilgang til et rom/areal blir vurdert til TGIU.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Garasje

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik**Garasje**

Boligen 2 garasjeplasser (Det er montert garasjeheis)
Gulv i garasjen blir da metall-dekke som heises opp og ned.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 0****Vannrør (stoppekran)**

Rør-opplegg med rør i rør-system fra 2024.
Dette er ført til flere fordelerskap.
Det er etablert avrenning fra fordelerskapene og inn i bad/rom med sluk.

Hvor er hovedstoppekrane montert: I fordelerskap i teknisk rom.

Fra NS 3600: Grunnlag for vurderingen: Vannrør er nye (ikke eldre enn 5 år).
TG-0.

TG 0**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Plast avløps-rør fra 2024.
Det er registrert stekpunkt i kjeller.

TG 0**Varmtvannsbereder**

OSO varmtvannsbereder plassert i teknisk rom. Denne er på 300 liter.
EI-tilkobling via fast koblingsboks.
Fra NS 3600: Grunnlag for vurderingen: Anlegget er nytt (ikke eldre enn 5 år).
TG-0.



TG 0

Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren gulvvarme i hele 1. etg. og i kjeller, samt i bad i 2. etg. Styring/koblinger for dette er plassert i teknisk rom. Det er montert en Høiax Heate el-kassett.

Kontroll/vurdering av slike anlegg krever spesialkompetanse som jeg som takstmann ikke innehar.

Min vurdering gjøres ut i fra en visuell vurdering.

Fra NS 3600: Grunnlag for vurderingen: Anlegget er nytt (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

TG 0

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Det er montert balansert ventilasjon i bygget.

Styringsenhet for ventilasjon, plassert i teknisk rom.

Fra NS 3600: Grunnlag for vurderingen: Anlegget er nytt (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Elektrisk anlegg**NS 3600 - Tillegg B****Beskrivelse**

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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.

Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Nytt el-anlegg fra 2024.

Det er fremvist samsvarserklæring for el-arbeider på bygget.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2024	Nytt el-anlegg fra 2024.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Nytt el-anlegg fra 2024.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	

Frognerseterveien 24 C

0775 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 759 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 25.09.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Da el-anlegget er helt nytt, blir det ikke gjort nærmere vurderinger. Det blir ikke satt tilstandsgrad for el-anlegg.



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ja	Det er gitt ferdigattest for boligen, og da skal dette være ivarettatt.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Hvis det ikke blir avdekket avvik i forhold til spørsmål stilt i NS3600, skal dette vurderes til TG-0 i rapporten.

Frognerseterveien 24 C

0775 Oslo

Gnr.: 35 Bnr.: 759 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 25.09.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Mandalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Signatur

Signatur

OSLO - 25.09.2025

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250113	

Selger 1 navn
Kjetil Vågen

Gateadresse	
Frognerseterveien 24C	

Poststed	Postnr
OSLO	0775

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polise/avtalnr.

3757254

Document reference: 1007250113

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameie. Takstmann har påvist avvik på fall i gulv på våtrom. Det er etablert dialog med min selger vedrørende dette forholdet.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250113

Tilleggs kommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250113

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Vågen	fe780ec50ee0aa984359 02cb307d20e08245b47d	18.08.2025 12:53:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250113

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Frognerseterveien 24C - Nabolaget Risbakken/Slemdal søndre - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Slemdal T Linje 1N	4 min 0.3 km
Slemdal Linje 1	5 min 0.4 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	20 min 1.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.4 km

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	5 min 0.3 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	16 min 1.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	16 min 1.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	19 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

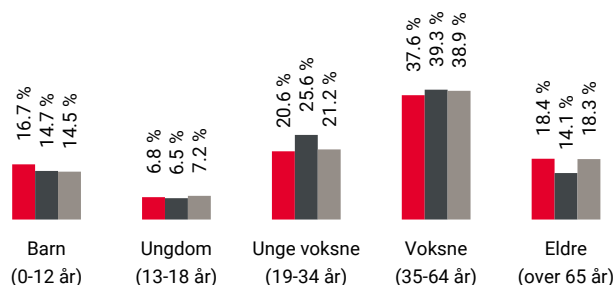
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Risbakken/Slemdal søndre	1 774	762
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Davinas (1-5 år) 48 barn	9 min 0.6 km
Rishaven menighetsbarnehage (2-5 år) 30 barn	10 min 0.9 km
Villa Utsikten Friluftsbh. og idrettsbhg. (1-5 ... 27 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Slemdal	4 min
Coop Extra Slemdal	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100

Sport

⚽	Slemdal skole	4 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽	Heming idrettsanlegg	10 min	🚶
	Fotball, friidrett, sandvolleyball, tenn...	0.8 km	
🏊	Heming Treningssenter	10 min	🚶
🏊	Mudo Vinderen	14 min	🚶

Boligmasse



47% enebolig
14% rekkehus
9% blokk
31% annet

«Dette er det roligste og peneste strøket i dette området. Samtidig er det veldig sentralt, kort vei til buss og bane, butikk og ikke minst marken.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Vinderen Sentrum

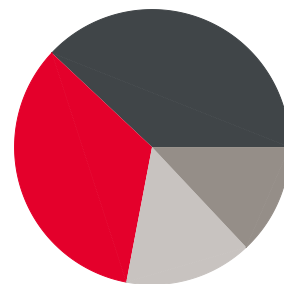
16 min



Boots apotek Slemdal

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
38% 6-12 år
13% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



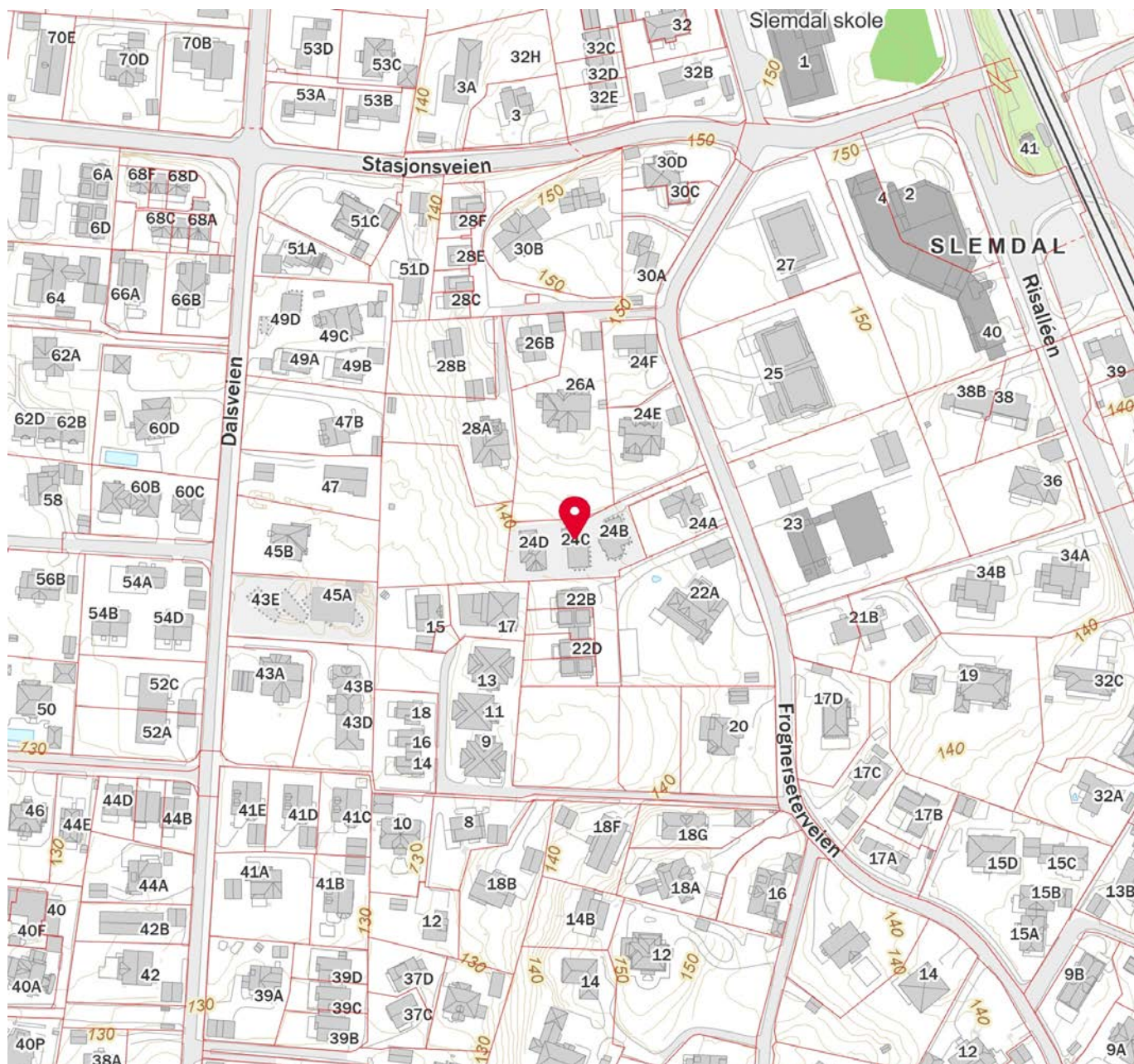
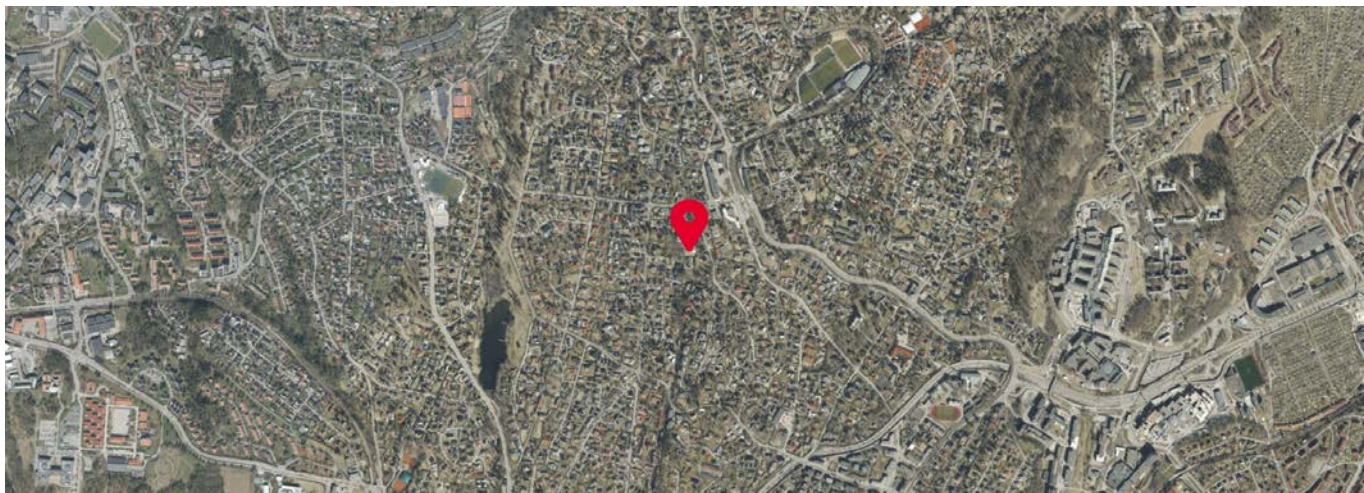
0%

47%

Risbakken/Slemdal søndre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bjørn Eirik Johnsen

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517169
40255/BJJOJ@MSAKTV

Vår ref (Saksnr):

Dato: 18.08.2025

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 759

Vi viser til bestilling av 20250815 for FROGNERSETERVEIEN 24C.

GNR. 35 BNR. 759

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.12.1975.

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

1351 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

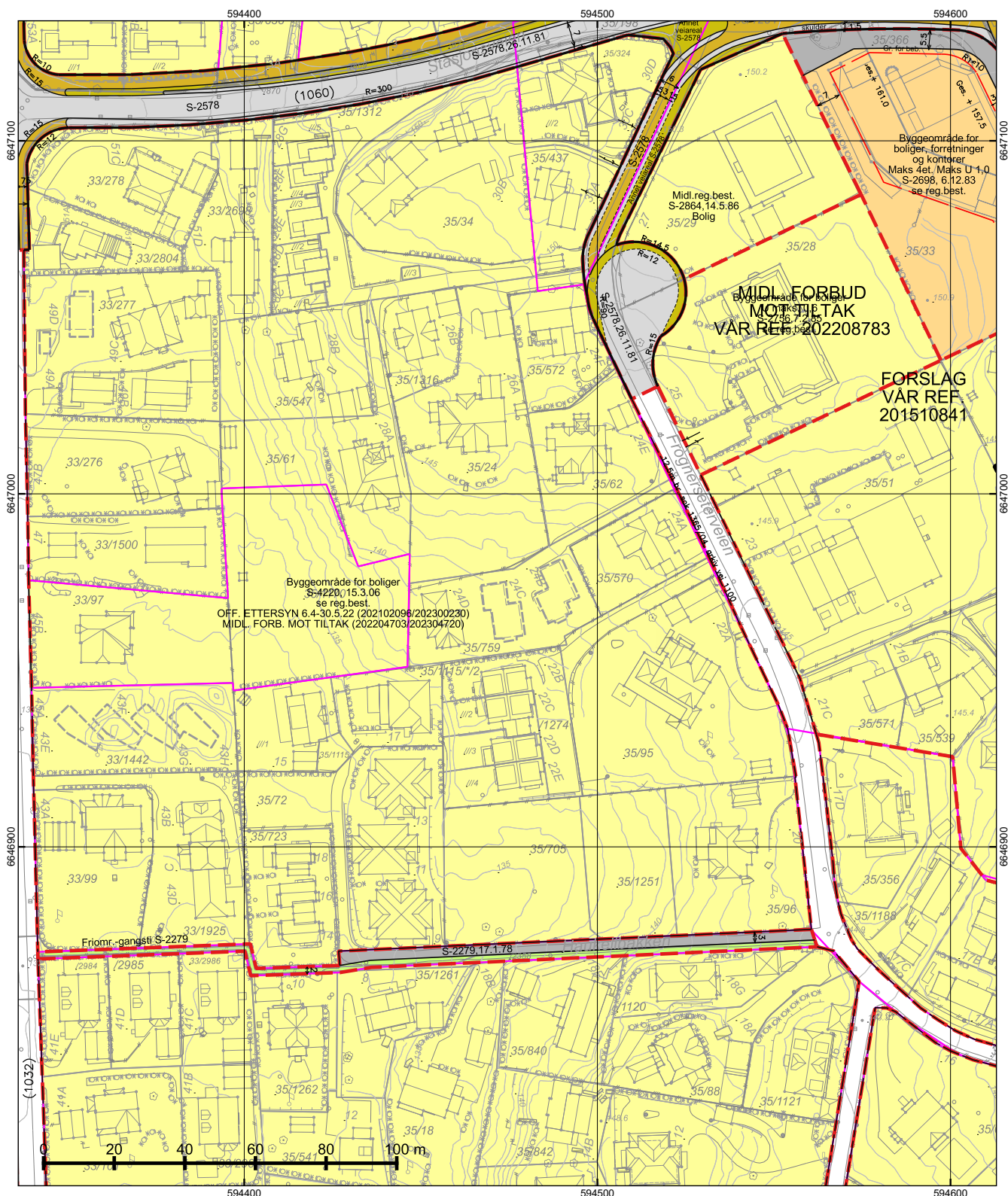
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 18.08.2025
 Bruker: noas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330149/ 86517169

Adresse: FROGNERSETERVEIEN
24C

Gnr/Bnr: 35/759

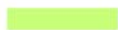
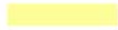
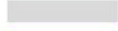
Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommentar:

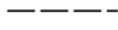
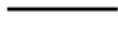
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

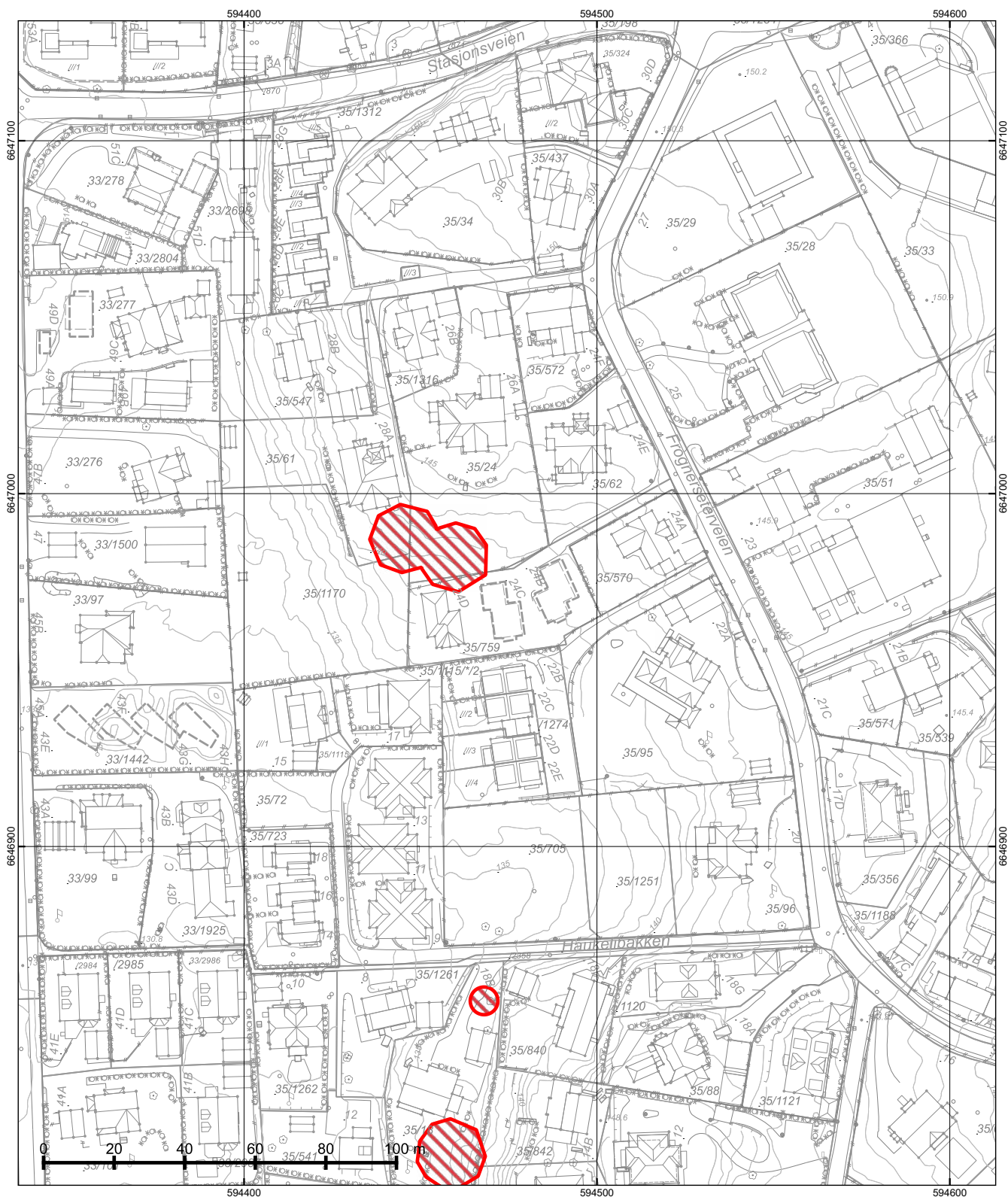
	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

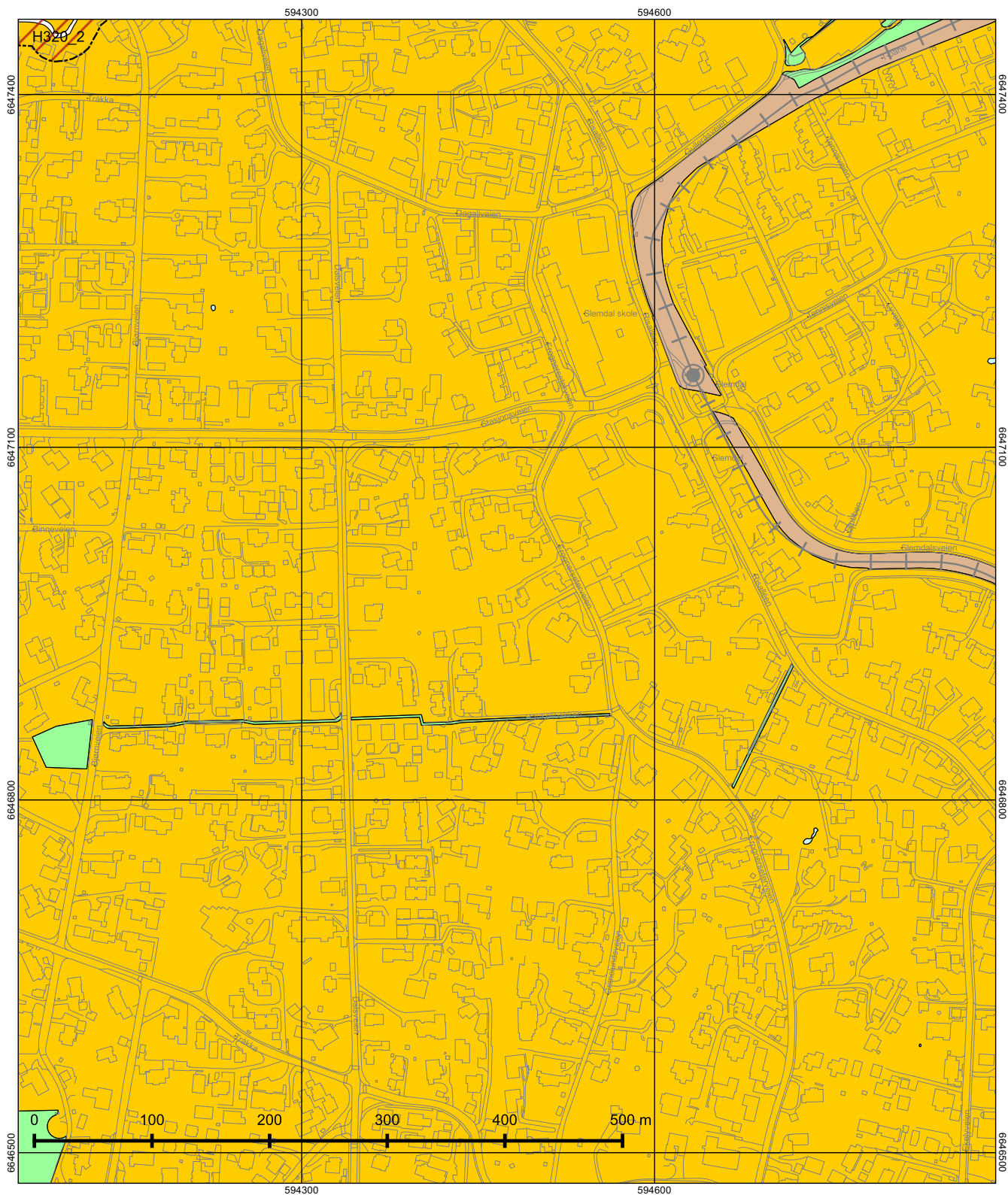
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 18.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 330149/ 86517169</td><td rowspan="2">Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: FROGNERSETERVEIEN 24C</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 35/759</td><td>Kommentar:</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 330149/ 86517169	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV	Adresse: FROGNERSETERVEIEN 24C	Gnr/Bnr: 35/759	Kommentar:	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 330149/ 86517169	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV						
Adresse: FROGNERSETERVEIEN 24C							
Gnr/Bnr: 35/759	Kommentar:						



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 330149/86517169

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

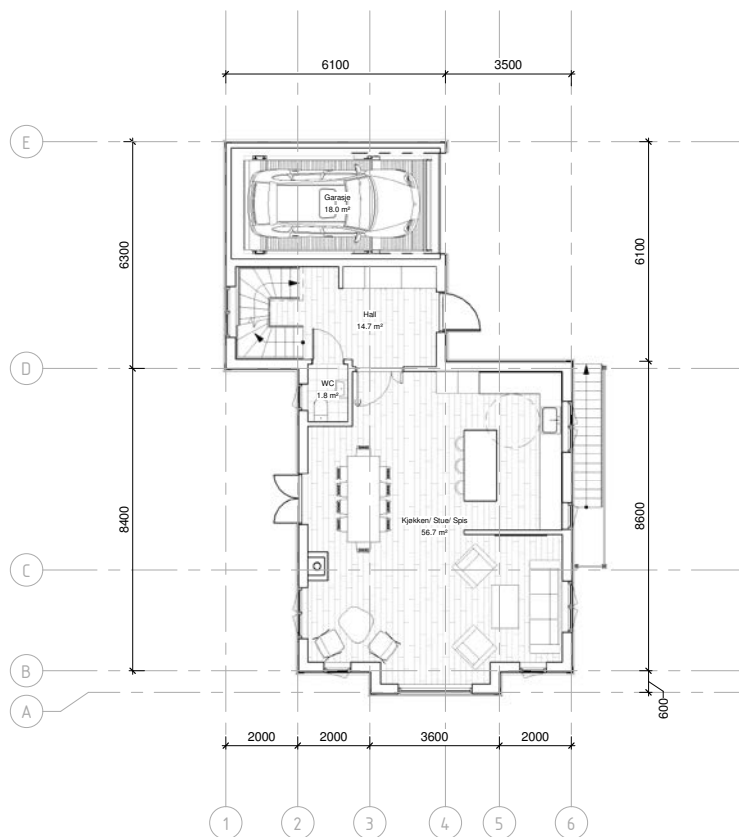
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



1. Etasje
1 : 100

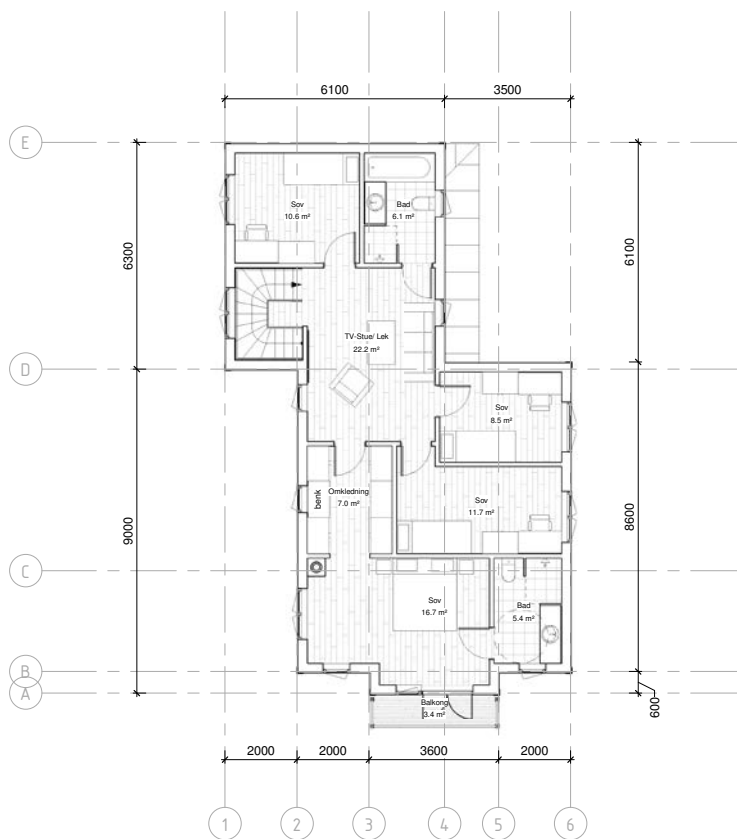
Bebygd areal (BYA)	
Bolig	Areal
Hus 2	105.1 m²

Bruksareal (BRA)	
Etasje	Areal
Kjellerplan	88.9 m²
1. Etasje	93.9 m²
2. Etasje	92.2 m²
Totalt	275.0 m²

Primærrom (P-ROM)	
Etasje	Areal
Kjellerplan	33.2 m²
1. Etasje	74.4 m²
2. Etasje	92.2 m²
Totalt	199.7 m²

Rev	Tekst	Tegn	Kont	Dato
Oppdragsgrupper:				
Revir Eiendom AS				Dato: 09.09.2022
Prosjekt				Mål: 1:100
Frognerseterveien 24 - Hus 2				Tegnet av: TWB
Tegningens navn				Kontrollert av: LGD
Plan 1. Etasje				
Ark. LORENTZ GEDDE-DAHL				
Nobelsgate 21 A, Oslo				
Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no				
Tegningens E02				Rev: E02

Tegningen er et produkt av Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Ikke for videre distribusjon eller reproduksjon 1111. Andstverksloven.



2. Etasje
1 : 100

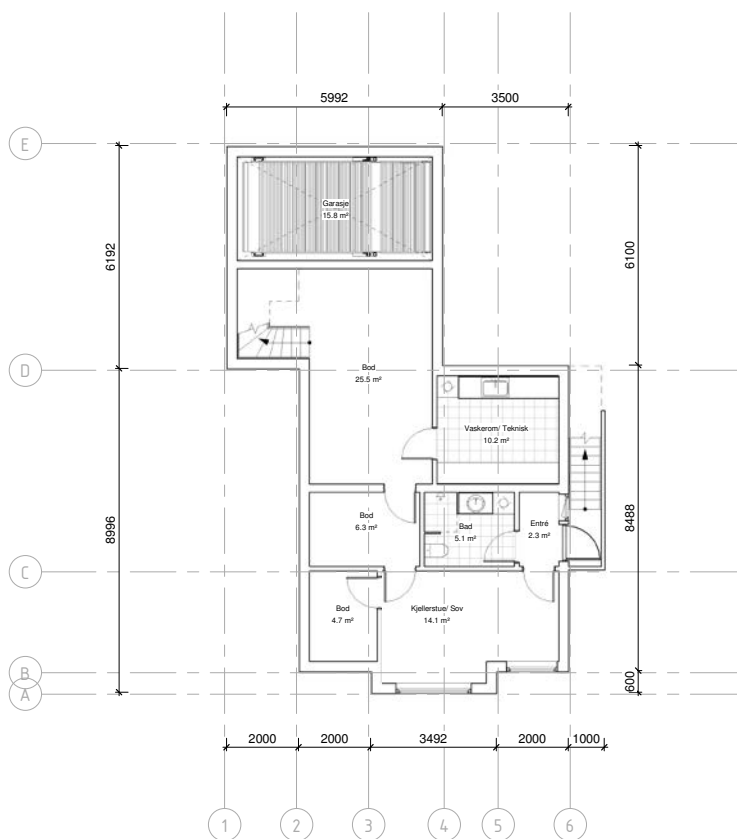
Bebygd areal (BYA)	
Bolig	Areal
Hus 2	105.1 m²

Bruksareal (BRA)	
Etasje	Areal
Kjellerplan	88.9 m²
1. Etasje	93.9 m²
2. Etasje	92.2 m²
Totalt	275.0 m²

Primærrom (P-ROM)	
Etasje	Areal
Kjellerplan	33.2 m²
1. Etasje	74.4 m²
2. Etasje	92.2 m²
Totalt	199.7 m²

Rev	Tekst	Tegn	Kont	Dato
Oppdragsgrupper:				
Revir Eiendom AS				Dato: 09.09.2022
Prosjekt:				Mål: 1:100
Frognerseterveien 24 - Hus 2				Tegnet av: TWB
Tegningens navn:				Kontrollert av: LGD
Plan 2. Etasje				Tegningens Rev: E03
Ark. LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelgate 21 A, Oslo Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no				

Tegningen er et produkt av Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Ikke for videre distribusjon eller reproduksjon 1111. Andstverksloven.



Kjellerplan
1 : 100

Bebygd areal (BYA)	
Bolig	Areal
Hus 2	105.1 m²

Bruksareal (BRA)	
Etasje	Areal
Kjellerplan	88.9 m²
1. Etasje	93.9 m²
2. Etasje	92.2 m²
Totalt	275.0 m²

Primærrom (P-ROM)	
Etasje	Areal
Kjellerplan	33.2 m²
1. Etasje	74.4 m²
2. Etasje	92.2 m²
Totalt	199.7 m²

Rev	Teikst	Tegn	Kontroll	Dato
Oppdragsnavn:		Dato:		
Revir Eiendom AS		09.09.2022		
Prosjekt:		Mål:		
Frognerseterveien 24 - Hus 2		1:100		
Tegningens navn:		Tegnet av:		
Kjellerplan		TWB		
		Kontrollert av:		
		LGD		
Ark. LORENTZ GEDDE-DAHL		Tegningens Rev:		
Nobelgate 21 A, Oslo		E01		
Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no - Web: www.geddedahl.no				

Tegningen er et produkt av Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl. Ikke for videre distribusjon eller reproduksjon 1111. Andstverksloven.

GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL
Nobels gate 21
0268 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202200340 - 39 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Elisabeth Alvilde Stalvik	Dato: 10.01.2025
Adresse:	FROGNERSETERVEIEN 24 B-D	Eiendom:	35/759/0/0
Tiltakshaver:	REVIR EIENDOM AS	Søker:	GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Frognerseterveien 24 B-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tre eneboliger, mottatt 02.01.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202200340			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D01	26.11.2021	19/14
Avkjørselsplan	D02	26.11.2021	19/16
Utomhusplan	D04	26.11.2021	19/17
Marksikringsplan	D11	26.11.2021	19/18
Plan kjeller - Hus 1	E01	09.09.2022	19/20
Plan kjeller - Hus 2	E01	09.09.2022	19/21
Plan kjeller - Hus 3	E01	09.09.2022	19/22



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

Plan 1 etasje - Hus 1	E02	09.09.2022	19/23
Plan 1 etasje - Hus 2	E02	09.09.2022	19/24
Plan 1 etasje - Hus 3	E02	09.09.2022	19/25
Plan 2 etasje - Hus 1	E03	09.09.2022	19/26
Plan 2 etasje - Hus 2	E03	09.09.2022	19/27
Plan 2 etasje - Hus 3	E03	09.09.2022	19/28
Snitt A-A	E18	09.09.2022	19/29
Snitt B-B	E19	09.09.2022	19/30
Snitt C-C	E20	09.09.2022	19/31
Snitt D-D	E21	09.09.2022	19/32
Fasade nord - Hus 1, 2 og 3	E04	09.09.2022	19/33
Fasade nord - Hus 1	E08	09.09.2022	19/34
Fasade nord - Hus 2	E12	09.09.2022	19/35
Fasade nord - Hus 3	E16	09.09.2022	19/36
Fasade syd - Hus 1, 2 og 3	E05	09.09.2022	19/37
Fasade syd - Hus 1	E09	09.09.2022	19/38
Fasade syd - Hus 2	E13	09.09.2022	19/39
Fasade syd - Hus 3	E17	09.09.2022	19/40
Fasade vest - Hus 1	E07	09.09.2022	19/41
Fasade vest - Hus 2	E11	09.09.2022	19/42
Fasade vest - Hus 3	E15	09.09.2022	19/43
Fasade øst - Hus 1	E06	09.09.2022	19/44
Fasade øst - Hus 2	E10	09.09.2022	19/45
Fasade øst - Hus 3	E14	09.09.2022	19/46
Uteoppholdsareal	D06	26.11.2021	19/61

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
REVIR EIENDOM AS, Postboks 33 Vinderen, 0319 OSLO

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-35/759	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 27 562,90
Eiendomsadresse:	Frognerseterveien 24C 0775 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Vågen Kjetil John Colletts Allé 98 0870 OSLO		
Eiernavn:	Vågen Kjetil	Totalt	NOK 27 562,90

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	6 603,61	0,00	25060000013614023	11673294	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			6 603,61					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Vann- og avløpsgebyr	27 562,90
Eiendomsskatt	0,00
Totale avgifter	27 562,90

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-35/759/0/2	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Frognerseterveien 24C 0775 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 6 487,00
Fakturamottaker:	Vågen Kjetil John Colletts allé 98 0870 OSLO		
Eiervavn:	Vågen Kjetil	Totalt	NOK 6 487,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	6 487,00
Totale avgifter	6 487,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Frognersterveien 24C
0775 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stein Christian Dykesteen

Telefon: 489 92 003
E-post: stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre