



aktiv.

Bygdøy allé 28B, 0265 OSLO

**Klassisk, sjarmerende 4-roms
selveierleilighet i rolig område på
Frogner | Flott stukkatur og rosett |
Velholdt bygård**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 500 000,-
Omkostn.: Kr 338 890,-
Total ink omk.: Kr 13 838 890,-
Felleskostn.: Kr 4 907,-
Selger: Glenn Andre Lislerud
Gjermund Nylund

Storsveen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 123/136 kvm
Tomtstr.: 774.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 28
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1008260085

Ditt nye hjem?

Velkommen til en unik selveierleilighet i den klassiske bygården på Bygdøy allé 28B, beliggende i et attraktivt område på Frogner. Leiligheten ligger i høy 1. etasje og er renoveret med høy standard, inkludert nytt kjøkken fra 2025/26 og nye bad fra 2021/2022 og 2026. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med takhøyde opp mot 3,3 meter, og er utstyrt med blant annet fiskebeinsparkett og fliser, stukkatur, rosett og store vinduer.

Merk deg dette:

- Perfekt kombinasjon av tidsriktige valg og originale detaljer
- Stukkatur og rosett
- Peisovn
- Gulvvarme i hele leiligheten
- Nytt Epokkjøkken
- Nye bad fra 2022/2026
- Nytt elektrisk anlegg og vvs anlegg
- Kjellerbod
- Alle vinduer ligger mot bakgård og rolig gate
- Hyggelig skjermet, rolig bakgård



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Eierskifterapport	52
Egenerklæring	66
Energiattest	74
Vedtekter	81
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 136 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 13 kvm Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 123 kvm Entre, gang, 3 soverom, 2 bad, stue og kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Leilighetens utforming gjør arealmålingen noe utfordrende da det er flere vegger som ikke er i vinkel.

Det er ikke kontrollert om boden tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 13m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

774.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen disponerer en felles bakgård som er opparbeidet med steinbelagt uteareal og sittegrupper. Tomten er felles for bebyggelsen. Det er også en felles balkong i 2. etasje.

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og sentralt område ved Gimle på Frogner. Området kjennetegnes av flotte byvillaer og elegante bygårder fra 1800-tallet, og huser i dag en rekke ambassader og representasjonsboliger.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til noen av Oslos mest populære handlegater,

samt et rikt utvalg av kafeer, barer og restauranter. I nærområdet finner du også dagligvarebutikker, apotek og gode kollektivtilbud. Bydelen byr dessuten på flere vakre grøntområder, som Slottsparken, Uranienborgparken og ikke minst Frognerparken.

Frognerparken rommer blant annet Vigelandsanlegget, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Parken tilbyr aktiviteter året rundt, med tennisbaner om sommeren og skøytebane om vinteren. I nærheten ligger også Vestkanttorvet, som fra mars til oktober fylles med livlige markeder hver lørdag.

Det er enkelt å ta turen til Aker Brygge og Tjuvholmen, hvor du finner spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery.

På Tjuvholmen kan du nyte sjøbadet med strand, skulpturpark og gode solforhold. Fra Rådhuset går det båt til Bygdøy og Huk. En hyggelig spasertur langs Frognerkilen tar deg til Karenslyst allé, en pulserende handlegate i stadig utvikling, med blant annet showrooms og pop-up-konsepter.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Meny i Frogner Atrium, samt Coop Extra, Kiwi og Coop Prix i Bygdøy allé. I tillegg finnes en søndagsåpen Joker i nærheten. I Bygdøy allé ligger også delikatessebutikken Frogner Special, kjent for sitt brede utvalg av oster og kvalitetsvarer, samt den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken O. Fjeldberg med sesongens beste råvarer.

Området har et godt utvalg av restauranter med smaker fra hele verden. Karenslyst allé og Vika er vel verdt et besøk, og en spasertur på rundt 20 minutter tar deg til Aker Brygge og øvrige sentrale handlegater.

Kollektivtilbudet er svært godt, med både buss, trikk og T-bane i nærheten. Nærmeste holdeplass er Frogner kirke, som ligger under 100 meter fra boligen, i tillegg til kort vei til Elisenberg trikkestopp. Med bil tar det omtrent 5 minutter til både Skøyen og Majorstuen, 7 minutter til Oslo S og rundt 35 minutter til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det cirka 1,3 km gangavstand til Ruseløkka skole. I tillegg finnes det flere videregående skoler i nærområdet, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

Nærmeste bussholdeplass er Frogner kirke, som ligger 1 minutt unna, og betjenes av linje 30 og 31.

Trikkelinje 12 og 15 er tilgjengelig ved Elisenberg, som ligger 4 minutter unna.

Nationaltheatret stasjon, som tilbyr totalt 10 ulike linjer, ligger 1,5 km fra eiendommen. Oslo S ligger 5,9 km unna og tilbyr totalt 24 ulike linjer.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Tusindhuus barnehage - 3 min gange

Frogner International Pre-School - 4 min gange

Hydroparken barnehage - 6 min gange

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) - 12 min gange

Ruseløkka skole (1-10 kl.) - 15 min gange

Majorstuen skole (1-10 kl.) - 23 min gange

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) - 24 min gange

Fagerborg skole (8-10 kl.) - 8 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er en klassisk bygård fra 1900-tallet.

Bygningen er oppført med grunnmur i naturstein og tegl, med et støpt gulv i kjelleren.

Ytterveggene er konstruert i mur og tegl.

Takkonstruksjonen er et saltak teknet med skifer.

Boligen har vinduer med 2-lags glass og malte karmar, som er av type topp- og sidehengslet fra 90-tallet. Ett av vinduene er originalt fra byggeåret. Ytterdøren mot felles trappegang er en eldre, malt dør.

Eiendommen har ingen balkonger eller verandaer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og ytterdører - 4.1 Vinduer og ytterdører

- VVS - 6.3 Ventilasjon

Avvik: Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport.

Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull

lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Arbeidet er i hovedsak utført som egeninnsats av eier, som er utdannet byggmester og takstmann. Autorisert rørlegger og elektriker er benyttet for arbeider som krever dette.

Beskrivelse: På det minste baderommet i leiligheten var tidligere overflater og innredning eldre og i dårlig teknisk stand, og badet ble vurdert som modent for oppgradering. Badet ble derfor i 2026 revet helt ned til konstruksjonen og bygget opp på nytt.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Egeninnsats faglært, 2026

Beskrivelse: Eksisterende konstruksjoner og overflater ble revet ned til underlaget. Det er deretter etablert nytt underlag med avretting/flytsparkel, nytt rør-i-rør VVS-anlegg, samt nye veggplater egnet for våtrom. Det er montert membransystem og lagt nye fliser på gulv og vegger, samt ny malt gipshimling. Autorisert rørlegger har utført arbeider innen VVS. Elektro er delvis utført som egeninnsats, men kontrollert og godkjent av autorisert elektriker. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats av eier.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Adamstuen, 2023

Beskrivelse: Det ble registrert enkelte mindre lekkasjer på loft knyttet til gjennomføringer i taket.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Ett vindu i leiligheten består av koblede glass og vurderes å være modent for utskifting. Vinduet er tidligere vedlikeholdt med maling, men har behov for utskifting.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Bygget er oppført på slutten av 1800-tallet, og det forekommer noe mindre skjevheter i konstruksjoner og gulv som er normalt for bygningens alder.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Det er ikke kjent at det har vært vanninntrengning eller fuktskader i kjeller. Det er observert noe saltutslag på enkelte murflater, noe som er vanlig i eldre kjellere.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Beskrivelse: Det er ved noen få anledninger tidligere observert sølvkre på det gamle badet. Dette ble observert før badet ble rehabilitert i 2026.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Løvås Rør AS, 2026

Beskrivelse: I forbindelse med rehabilitering av det lille badet i 2026 ble det etablert nytt røranlegg. Fra kjeller er det lagt ny vanntilførsel til et fordelerskap plassert i kjellerboden. Dette fordelerskapet forsyner vannrør til det lille badet. Videre er det etablert et fordelerskap i himlingen på det lille badet. Dette fordelerskapet fordeler vann videre til kjøkken og hovedbad. I 2026 ble det i tillegg montert innebygget veggtoalett på hovedbadet. I forbindelse med dette ble det etablert nytt avløp ført via bod i kjeller.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Egeninnsats, 2026

Beskrivelse: Det er montert ny elektrisk avtrekksvifte i himlingen på lite bad. På hovedbad ble det i 2024 montert en rørvifte, plassert i himlingen bak inspeksjonsluke i himlingen på lite bad.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Beskrivelse: Ved kjøp av leiligheten var det et eldre elektrisk anlegg i boligen. Anlegget ble derfor i 2023 påbegynt oppgradert og i hovedsak skiftet ut.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Skjeberg Elektro AS, 2026

Beskrivelse: Sikringsskapet i leiligheten er byttet ut og nytt elektrisk anlegg er koblet opp. Arbeidet med tilkobling til sikringsskap og ferdigstilling av det elektriske anlegget er utført av autorisert elektroinstallatør i perioden 2023 til 2026

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Det er kjent at enkelte leiligheter i bygget over tid har blitt endret, blant annet ved innredning av deler av kjeller og oppdeling av leiligheter.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Ja

Beskrivelse: Det er ikke funnet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget i tilgjengelige byggesaksdokumenter.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Beskrivelse: Bygget er fra slutten av 1800-tallet og har konstruksjoner som er typiske for bygg fra perioden. Som i mange eldre bygårder kan det derfor forekomme noe lyd mellom boenheter.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Det foreligger planer om vedlikeholdsarbeider i sameiet. Resterende fasader mot Bygdøy Alle og Fredrikstangs gate er planlagt malt, med gjennomføring antatt våren 2026.

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

Ja

Firmanavn: Egeninsats faglært, 2026

Beskrivelse: I perioden 2023-2026 er det gjennomført flere oppgraderinger i leiligheten. Planløsningen er justert ved at tidligere kjøkkenareal delvis er delt av og etablert som et lite soverom. Alle vegger i leiligheten er helsparklet og malt, og himlinger er malt.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og inneholder entré, gang, 3 soverom, 2 bad, stue og kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleretasjen.

Standard

Kjøkken:

Nytt Epoq kjøkken fra 2026 med eikefinerte fronter og benkeplate av stein (Nero Stein). Kjøkkenet er utstyrt med en sort firkantet vaskekum (Francke) som er underlimt benkeplaten, og det er montert komfyrvakt i tilknytning til steketoppen. Hvitevarer fra AEG/Siemens eller tilsvarende er integrert.

Bad:

Flislagt bad ferdigstilt i mars 2026. Badet har flislagt gulv med nedsenket mosaikkflis og sluk i dusjsonen. Det er utstyrt med dusjnisje, vegghengt toalett og servant med skuffer under. Ventilasjon består av mekanisk avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

Bad fra 2021/2022 med flislagte vegger og nedforet gråmalt gipshimling med innfelte spotter. Gulvet er flislagt med nedsenket rullestensflis og sluk i dusjnisjen. Badet er utstyrt med dusjnisje med rainshower, vegghengt toalett (nytt i 2026), servant med skuffer under og en nisje for vaskemaskin. Det er avtrekksventil på veggen ved dusjen, som er tilkoblet en avtrekksvifte plassert i himlingen på det lille badet. Tilluft skjer via spalte under døren.

Innvendige overflater:

Gulv: Hellimt fiskebeinsparkett lagt i 2025 på to soverom, stue og deler av gang. Flis med gulvvarme lagt i 2023 på ett soverom, i entré og på kjøkken. Kjøkkengulvet har sorte terrassofliser. Det er gulvvarme (varmefoliamatte) under fiskebeinsparketten. Vegger: Nymalte vegger. Innslag av tapet i gang. Himling: Nymalte himlinger.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: VVS-anlegget består av plast i rør-i-rør-system og forkrummede rør. Anlegget er delvis skjult. Røranlegget til det lille badet er nytt fra 2026. Hovedstoppekran er lokalisert i himlingen i boden i kjelleren. Det er montert automatisk lekkasjesikring og inspeksjonsluke til den innebygde sisternen på det ene badet. Det andre vegghengte toalettet har innebygget lekkasjesikring.
- Avløpsrør: Nye avløpsrør fra etasjeskille og opp til 2. etasje, samt ned til kjeller, ble montert i 2026 i forbindelse med renovering av det lille badet.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig og mekanisk ventilasjon. Det er en mekanisk fuktstyrt vifte på det lille badet. Det store badet har en avtrekksventil på veggen som er tilkoblet en avtrekksvifte plassert i himlingen på det lille badet.
- Varmtvannstank: 200 liters OSO varmtvannsbereder fra 2026, plassert i egen bod i kjelleren. Den er tilkoblet via stikkontakt og har trådløs lekkasjevarsler.

Innbo og løsøre

Medfølger:

-Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin

Medfølger ikke:

-Knaggrekke i entré

-Stringhyller på bad, kjøkken og soverom

Kan kjøpes om ønskelig:

-Frittstående kjøleskap

-Lamper

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Gjestebad renovert i 2026.
- Nytt kjøkken i 2025/26.
- Nytt elektrisk anlegg 2023 til 2026.
- Ny varmtvannsbereder 2026.

2025:

- Stue og kjøkken malt igjen i 2025.
- Ny fiskebeinsparkett lagt i 2025.

2023:

- Alle himlinger og vegger malt i 2023.
- Nye fliser (med gulvvarme) i gang og soverom i 2023.

2022:

- Hovedbad renovert av tidligere eier i 2022.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Installasjon av heis fra Cibus Lift i henhold til tilsendt brosjyre (på e-mail og vedlagt her) og som beskrevet på befaringer og informasjonsmøte gjennom siste 2-4 uker.
- Kritisk og nødvendig oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller og fellesarealer
- Maling og mindre reparasjoner av hele fasaden mot gate
- Service på brannanlegg
- Farge Tinholt hvit ble valgt.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd er inkludert i fellesutgiftene. Internett / Fiber er levert av Global Connect.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 90693144

Diverse

Strømforbruk

Strømforbruket har vært helt normalt for en leilighet av denne størrelsen.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er beboerparkering gjennom Oslo kommune i området. I tillegg er det som regel gode parkeringsmuligheter i de nærmeste gatene, og det finnes også korttidsparkering rett utenfor døren. Det er flere kommunale ladestasjoner i nærheten, så det er også gode muligheter for lading av elbil.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten i 2023.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi ønsket oss en klassisk Frognerleilighet med fine kvaliteter og mulighet til å utvikle

og oppgradere leiligheten videre. Beliggenheten var også viktig. Selv om adressen er på Bygdøy Allé, ligger leiligheten vendt mot Fredrik Stangs gate og bakgården, noe som gjør at den oppleves overraskende rolig. Samtidig får man den flotte inngangen og beliggenheten ut mot en av Frogner sine mest ærverdige gater.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi skal videre til en enebolig, og det er egentlig den eneste grunnen til at vi selger.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi kommer nok til å savne den klassiske Frognerfølelsen i leiligheten, med de fine rommene og atmosfæren i gården. I tillegg er det veldig hyggelig å ha den rolige bakgården som en del av hverdagen.

Hva har dere likt best med området?

Området har alt man trenger i umiddelbar nærhet. Det er et stort utvalg av hyggelige butikker, kafeer og restauranter på Frogner, samtidig som man har helt vanlige dagligvarebutikker og servicetilbud rett i nærheten. Det er også kort vei til både parker og sjøen.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Det er egentlig lite å trekke frem. Som i mange eldre bygårder kan det forekomme noe lyd mellom etasjene, noe som er ganske typisk for bygg fra denne perioden.

Vinter – vår – sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området? Leiligheten har et fint lysinnslipp i stuen gjennom dagen. På sommeren er bakgården grønn og veldig rolig. Den brukes lite av beboerne, og siden det bare er noen få leiligheter som har direkte tilgang slik vi har, oppleves den nesten som en liten privat hage for oss. Om vinteren er det også veldig hyggelig i området med kort vei til både sentrum, parker og turmuligheter.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord

Klassisk – rolig – sjarmerende.

Energi

Oppvarming

Gulvvarme på gulv med unntak av mellomgang foran gjestetoalett. Peisovn i stue.

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 13 500 000

Omkostninger kjøper

13 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

337 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

338 890 (Omkostninger totalt)

350 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

353 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

13 838 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 850 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 853 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 3 827 150 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 11 895 928 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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.

Boenheten

Eierbrøk

125/2381

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 4 907,- pr. mnd.

Herav:

- Felleskostnader: 4 628,-
- TV/Bredbånd: 279,-

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, TV/bredbånd, forretningsførsel og styrehonorar.

Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 907

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld i sameiet.

Andel fellesformue

Kr 38 070

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B

Organisasjonsnummer

979817061

Om sameiet

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B ligger i Oslo kommune. Sameiet består av 17 enheter, fordelt på 12 boliger og 5 næringslokaler. Selskapets organisasjonsnummer er 979 817 061. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Sameiet består av 17 seksjoner, 12 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

- Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon.
- Kun fysiske personer kan kjøpe seksjoner i sameiet. Styret kan i spesielle tilfeller dispensere fra dette.
- TV/Bredbånd er inkludert i fellesutgiftene. Internett / Fiber er levert av Global Connect.
- Dyrehold er tillatt. Søknad om dyrehold skal godkjennes av styret.
- Sameiet har avtale med renholdsfirma for vask av fellesområder

Informasjon fra styret om fremtidig vedlikehold:

Styret opplyser at de vurderer løpende behov for vedlikehold. Felleskostnadene økte nylig. Det opplyses at det vurderes oppgradering av fasade og balkonger mot bakgård om ikke altfor lenge. I 2024 ble det vedtatt at kapitalinnkreving på ca. 1 500 000,-. Det ble i 2025 innhentet en del denne kapitalinnkrevningen til nødvendig vedlikehold. For å redusere kapitalbehovet i 2025 besluttet styret å forskyve enkelte planlagte vedlikeholdsarbeider til 2026 og 2027. Det gjenstår ca. kr 600 000-900 000 igjen av der varlede behovet. Dette resterende beløpet vil hentes inn i løpet av 2026 og 2027 da konkret vedlikeholdsplan ikke er ferdig utarbeidet. Dette beløpet fordeles etter sameiebrøk. et inngår litt vedlikeholdsmidler i fellesutgiftene men dette er kun nok til å dekke mindre utbedringer gjennom året.

Bygget vil bli malt utvendig ut mot gaten før sommeren i år.

Informasjon fra styret om tidligere vedlikehold:

For 3-4 år siden ble det gjennomført en kontroll hvor det ble avdekket tegn til lekkasje rundt pipeløpet. Som et forebyggende tiltak ble det derfor montert nye beslag rundt pipeløpet. Dette gjelder alle 13 pipeløp.

I fjor ble det installert heis i bygget (det foreligger ferdigattest for dette tiltaket).

Ny porttelefon

Oppgradering av en del strømledninger

Det er nylig gjennomført rehabilitering av soilrør med strømpeforing. Strømping av rør ut til kommunale rør i gaten.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (973,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (949 526,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Installasjon av heis og innbetaling. Vedtatt med 13 stemmer for, 1 mot.

Nødvendig vedlikehold og innbetaling på 450 000 NOK. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Seksjon 3 og 5: Omregulering fra næringsseksjoner til boligseksjoner med etterfølgende sammenslåing

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Søknad om dyrehold skal godkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 28, seksjonsnummer 1 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:

301/212/28/1:

09.10.1953 - Dokumentnr: 307323 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1986 - Dokumentnr: 10922 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 125/2292

25.11.1987 - Dokumentnr: 78552 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/2292

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/2292

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/2292

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

07.12.1994 - Dokumentnr: 69973 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 125/2311

26.10.2016 - Dokumentnr: 986291 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 125/2381

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "vaaningshus", attestert 1900. Et ekspedisjonsdokument er å anse som datidens ferdigattest. Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10, femte ledd. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader.

Originale byggetegninger vanskelig å tyde og det er ikke mulig å se rombenevnelsen/ hva de enkelte rommene er byggemeldt som, opprinnelig. Leiligheten har siden byggeår blitt oppdelt (Trolig før 1980), og det er ikke kjennskap til om det er byggesøkt

eller ikke.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: OFFENTLIG

Tilknytning avløp: OFFENTLIG

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan S-2255, datert 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Deler av eiendommen ut mot veien er regulert til offentlig kjørebane/vegrunn etter reguleringsplan S-161GO, datert 17.10.1940.

Videre er eiendommen oppført på Gul Liste av Byantikvaren i Oslo, kommunalt listeført.

Pågående plansaker i området:

Midlertidig forbud mot tiltak - Frognerveien 50 A: Plan- og bygningsetaten vedtar midlertidig forbud mot tiltak i påvente av regulering/omregulering, jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Forbudet omfatter oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter pbl. § 1-6, slik det framgår av pbl. § 13-1. Vedtaket er utløst som følge av søknaden om ombygging, bruksendring av loft til bolig og fasadeendring i Frognerveien 50 A (sak 202105347), som vi mottok 26.03.2021. Plan- og bygningsetaten mener at både eiendommen og området som helhet har høye kulturhistoriske verdier, og at gjeldende plangrunnlag ikke ivaretar disse verdiene i stor nok grad. Vi mener derfor det er nødvendig med en ny reguleringsplan som sikrer bevaringsverdiene for hver enkelt eiendom, og for det helhetlige områdets kulturhistoriske kvaliteter. Dette midlertidige forbudet mot tiltaket ble forlenget 08.10.2025. Se saksnr. 202108843 for mer informasjon.

For mer informasjon se <http://www.plan-ogbygningsetaten.oslo.kommune.no/> (under saksinnsyn) eller ta direkte kontakt med kundesenteret, plan- og bygningsetaten. I forbindelse med plansak/byggesak må det påregnes støy, støv, redusert fremkommelighet og tap av utsikt. Vi anbefaler et søk på Plan- og bygg sin saksinnsyn portal: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> for mer informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon

om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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. 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.

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 500,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 200,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

28.03.2026

Bygdøy Allé 28b Seksjon 1



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















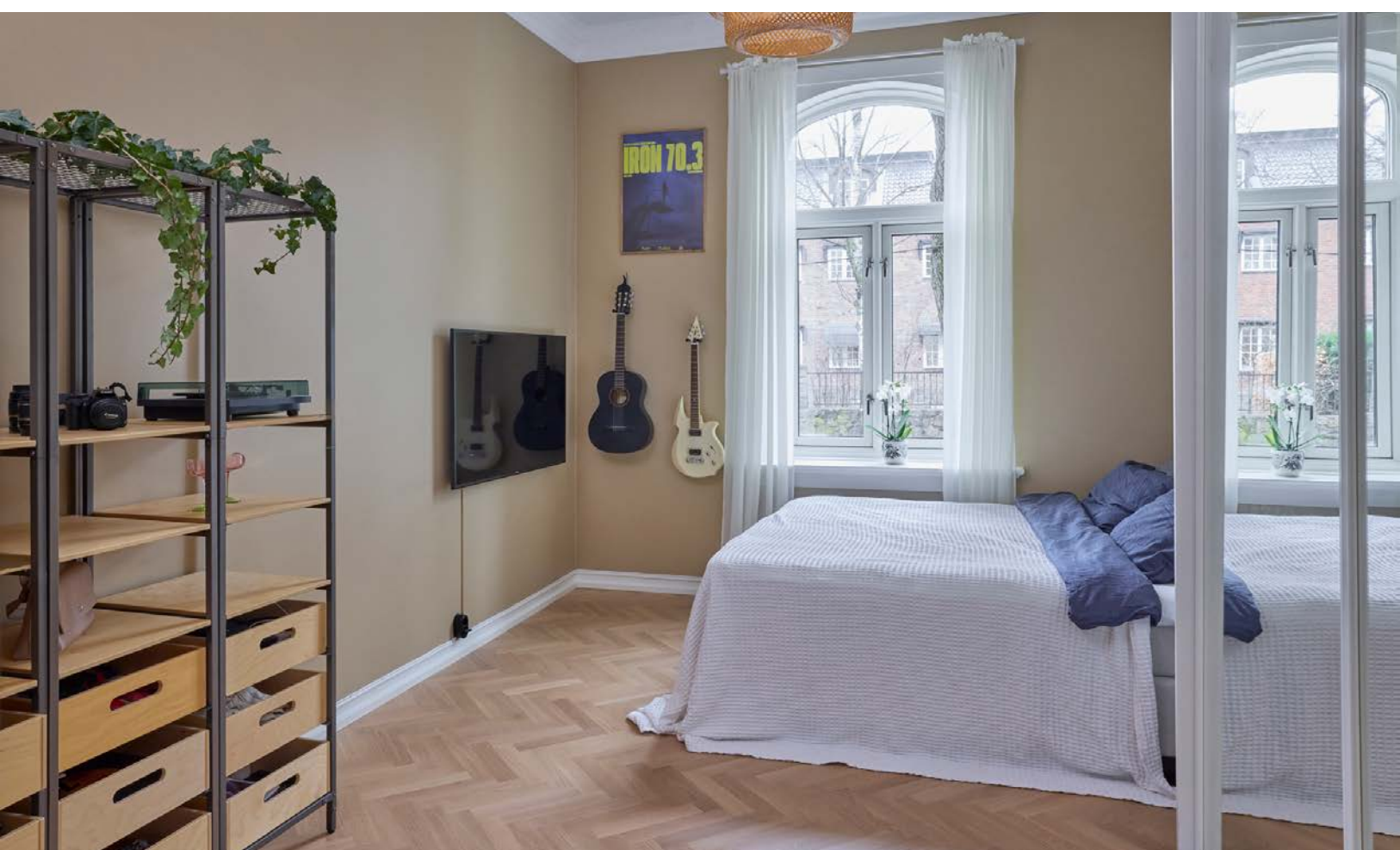




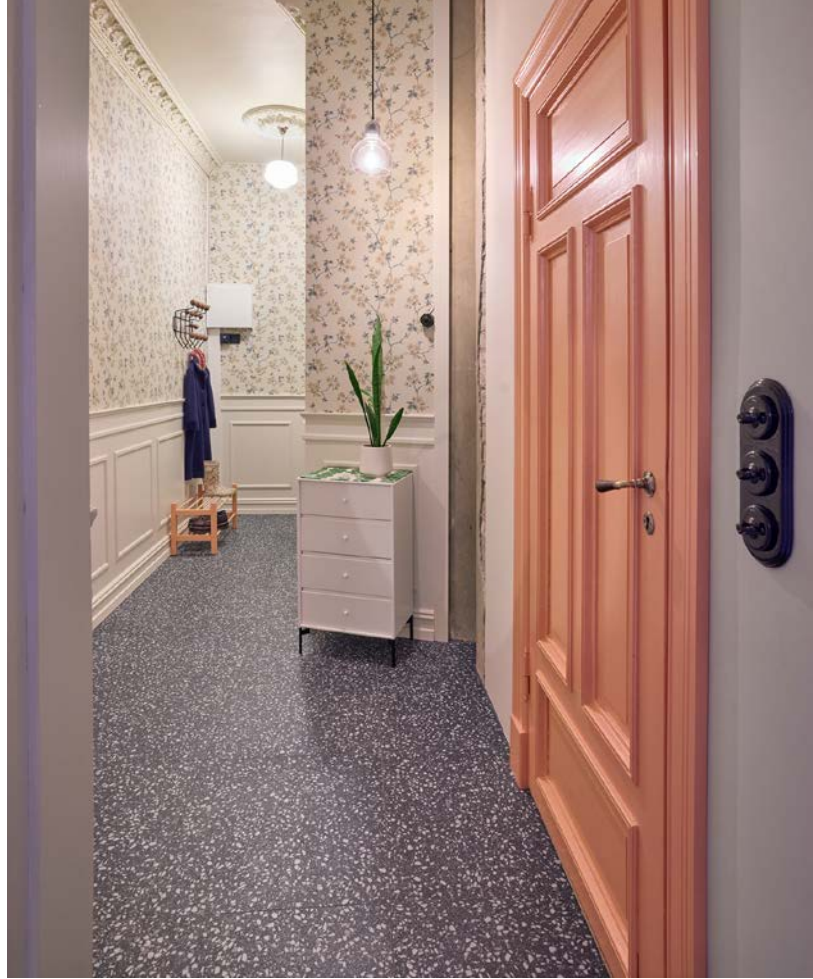








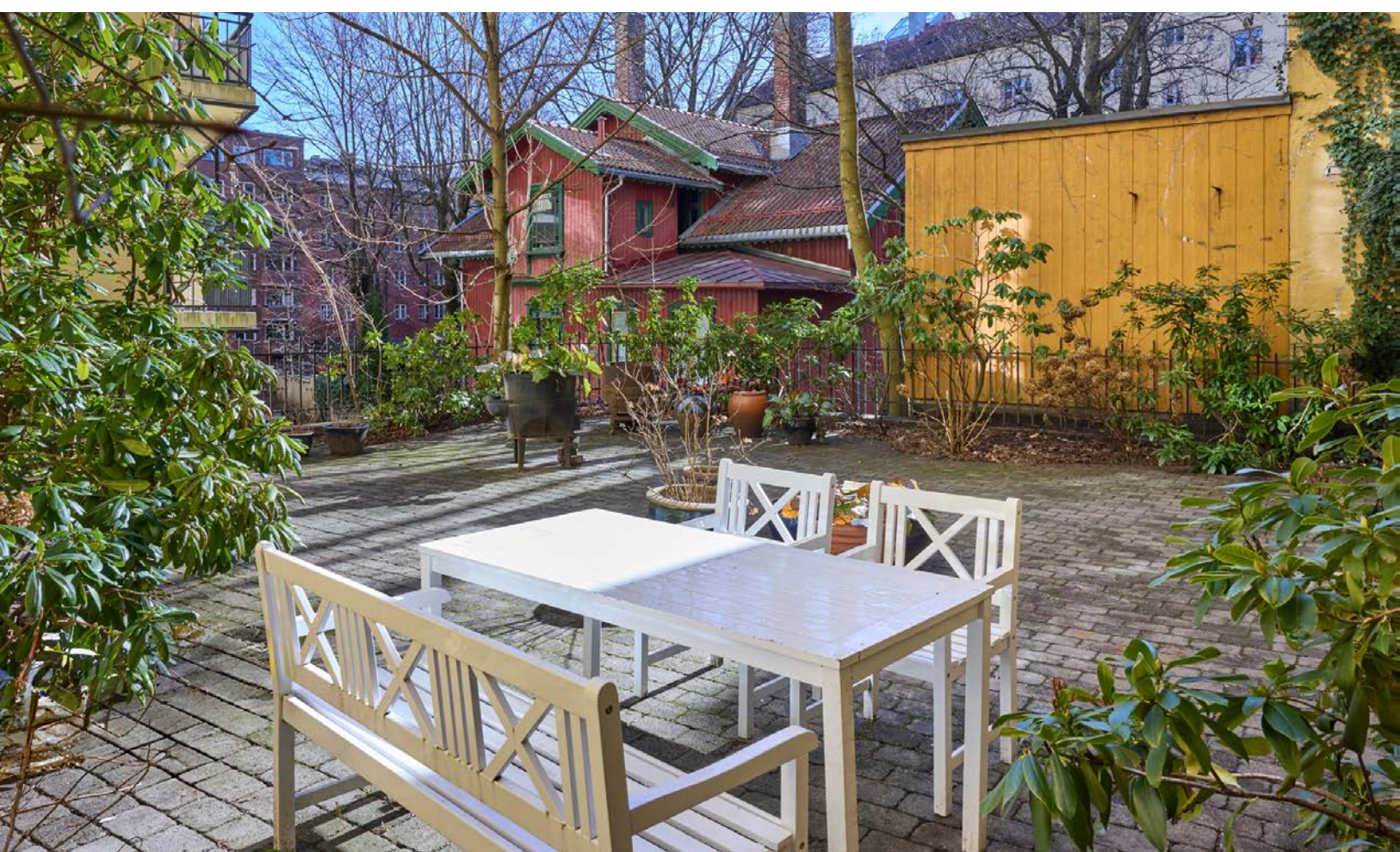














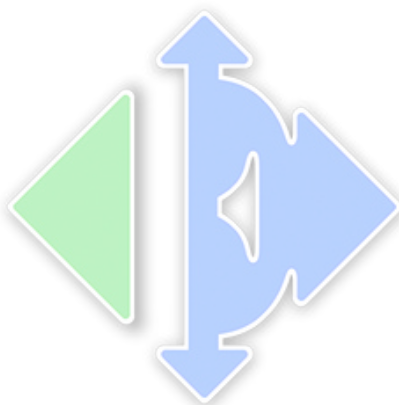






Vedlegg

Selveierleilighet (i blokk)
Bygdøy Alle 28B
0265 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 26/03/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

HUUN PROSJEKT



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:212, Bnr: 28
Hjemmelshaver:	Glenn Lislerud og Gjermund Nylund Storsveen
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1900
Tomt:	Felles eiet 754 m ²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Selger
Befaringsdato:	20.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Frogner, med gangavstand til et bredt utvalg av fasiliteter og gode kollektivforbindelser. Tomten er felles for bebyggelsen og disponerer en felles bakgård, opparbeidet med steinbelagt uteareal med sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Klassisk bygård fra 1900-tallet, oppført med grunnmur i naturstein og tegl med støpt gulv i kjeller. Yttervegger i mur/tegl. Vinduer av 2-lags glass med malte karmen med datostempling fra 1995. Eldre malt ytterdør mot felles trappegang. Takkonstruksjon av type saltak som er tekket med skifer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Meget pen og unik leilighet i klassisk bygård.

Luftig og gjennomgående planløsning. Takhøyde opp mot 3,3m.

Leiligheten har blitt renoverert med påkostede løsninger og høy standard de senere år.

ANNET:**OPPVARMING:**

Gulvvarme på gulv med unntak av mellomgang foran gjestettoalett.

BRANN- OG SIKKERHET:

Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslukkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD og PARKERING:

Leiligheten disponer en bod i kjeller på ca 13m².

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

- Opplysninger fra selger
- Propcloud
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis på bad, gang, entre, kjøkken og ett soverom. Fiskebeinsparkett på øvrige rom.

Vegger: Flis bad. Trepanel på noen vegger og slette malte gipsvegger øvrige rom.

Himling: Slettet malt med velholdt stukkatur og rosetter på flere rom. Malt trepanel i gang.

Himlingshøyde er målt til fra ca 3,0 til 3,3m generelt. Ca 2,5m himlingshøyde på bad.

Boligen fremstår som velholdt og påkostet med gjennomført farge- og materialvalg. Lite bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Gjestebad renoverert i 2026.
- Hovedbad renoverert av tidligere eier i 2022.
- Nytt kjøkken i 2025/26.
- Alle himlinger og vegger malt i 2023. Stue og kjøkken malt igjen i 2025.
- Nye fliser (med gulvvarme) i gang og soverom i 2023.
- Nytt elektrisk anlegg 2023 til 2026
- Ny fiskebeinsparkett lagt i 2025
- Ny varmtvannsbereder 2026

FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg	123	0	0	0
Bod i kjeller	0	13	0	0
SUM BYGNING	123	13	0	0
SUM BRA	136			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entre, gang, 3 soverom, 2 bad, stue og kjøkken

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Leilighetens utforming gjør arealmålingen noe utfordrende da det er flere vegger som ikke er i vinkel.

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

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 13m2.

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Selgere

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

26/03/2026



Christopher Huun

1. Våtrom**1.1 Lite bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Nytt flislagt bad ferdigstilt mars 2026.

Arbeidene er utført som egeninnsats av fagkyndig byggmester og rørleggerarbeid utført av Løvås Rør AS.
 Dokumentasjon fremlagt.

Badet inneholder dusjnische, vegghengt toalett og servant med skuffer under.
 Selger informerer om at dusjvegg og dør er bestilt, men ikke montert. Vil bli montert før salg.

Det er mekanisk avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

Badet fremstår som påkostet med god fagmessig utførelse.

Merknader:

Det ble registrert bom i en flis på vegg ved dusj. Bom under flis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt sett ikke medføre en kortere levetid på selve badet.
 Flisen det gjelder er høyt plassert på vegg hvor det ikke blir noe bruk/last og ansees dermed ikke å ha praktisk betydning.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med nedsenket mosaikkflis og sluk i dusjsone.

Fall er målt med krysslaser. Konstatert tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig i tråd med dagens anbefalinger og krav. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er målt til 35mm, krav er minimum 25mm.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2026
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Gulv er bygget opp med fallstøp og smøremembran i 2026.

Løsningene er godt dokumentert med produktdatablad og bilder. Arbeidet er utført som egeninnsats av fagkyndig tømrermester.

Det er ikke borret hull i vegg for visuell kontroll og måling etter fukt. Årsaken til dette er at badet er nytt og dermed ikke vært fuktpåkjønning av konstruksjon, samt at utførelse er dokumentert.

Merknader:

1.2 Stort bad

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Meget pent bad fra 2021/2022. Flislagte vegger (ca 30x60cm). Nedforet gråmalt gipshimling med innfelte spotter.

Badet inneholder dusjnische med rainshower, vegghengt toalett (nytt i 2026), servant med skuffer under og nisje for vaskemaskin.

Det er avtrekksventil på vegg ved dusj, tilkoblet avtrekksvifte som er plassert i himling på lite bad. Tilluft via spalte under dør.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Pent flislagt gulv (tilsvarende utseende flis som vegg) med nedsenket rullestensflis og sluk i dusjnische.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig. Høydeforskjell fra sluk til terskel er målt over 25mm.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021/2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Fuktutsatt område bad dusj vender mot lite bad og dermer ikke mulig med hullboring.
Via inspeksjonsluke (luke fra tilstøtende soverom) til ny veggghengt toalettsisterne var det tilkomst til visuell kontroll av veggkonstruksjon og måling etter eventuell fukt i bunnsvill. Ingen synlige tegn til skader eller forhøyede fuktverdier.

Bad er opplyst fra tidligere salgsprospekt å være utført av fagkyndig for forrige eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Nytt Epoq kjøkken fra 2026.

Kjøkken med eikefinerte fronter, benkeplate av stein (Nero Stein) og integrert hvitevarer fra AEG/Siemens el.tilsvarende.

Sort firkantet vaskekum (Francke) underlimt til benkeplate.

Det er montert komfyrvakt i tilknytning til steketopp.
Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel. Dette er ikke et krav da vanntilførsel ikke er byttet ved oppussing av kjøkken, men anbefales alltid.

Kjøkkenet fremstår som nytt og påkostet.

Sorte terrassofliser på gulv. Gjøres oppmerksom på at 2 stk fliser foran benkeplate er montert 2-3mm lavere enn øvrige flis.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Ny hellimt fiskebeinsparkett med varmemattematte under lagt i 2025 på to soverom, stue og deler av gang (ikke gulvvarme på deler av mellomgang foran lite bad, forøvrig gulvvarme i hele leiligheten)

Flis med gulvvarme lagt i 2023 på ett soverom, entre og kjøkken.

Nymalte vegger og himling med tidsriktig og delikat fargevalg. Innslag av tapet i gang.

Det er registrert høydeforskjeller i gulvoverflater som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Det er som forventet etter byggets alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type topp- og sidehengslet fra 90-tallet. Datostempling i vinduer: 1992, 1995 (mot Fredriks Stangs gt) og 1998 (kjøkkenvindu).
Ett vindu på soverom nærmest inngang er originalt og må påregnes skiftet.

Eldre malt ytterdør mot felles trappegang.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.
Avhengig av vedlikehold og utførelse.

TG2 for vinduer fra 90-tallet. Originalt vindu fra byggeår på ett soverom vurderes til TG3, må påregnes byttet i nær fremtid.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Røranlegg til lite bad er nytt etter renovering i 2026. Det er fremlagt rikelig med dokumentasjon, bilder, produktdatablad av arbeidene utført av Løvås Rør AS.

Nytt vegghengt toalett montert på stort bad i 2026 (Løvås Rør). Geberit innebygget toalettsisterne. I tilknytning til denne er det montert automatisk lekkasjesikring og inspeksjonsluke, da sistere ikke har innebygget lekkasjesikring og heller ikke er montert i vanntett hullrom.

Vegghengt toalett på lite bad har innebygget lekkasjesikring.

Nye avløpsrør fra etasjeskille opp til 2.etg og ned til kjeller montert i forbindelse med renovering av lite bad i 2026. Nye avløpsrør ble utført i regi av sameiet.

VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Stoppekran lokalisert i himling i bod i kjeller. Boden under leilighet tilhører denne seksjon og dermed enkel tilkomst.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Ingen vesentlige avvik registrert på VVS-installasjoner, men det gjøres oppmerksom på at det må påregnes normalt vedlikehold.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2026

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liters OSO varmtvannsbereder plassert i egen bod i kjeller direkte under leilighet.

Tilkoblet via stikkontakt. Varmtvannsberedere med effekt over 1500W skal ifølge NEK 400 ha fast elektrisk tilkobling i nye anlegg for å forhindre varmgang og brannfare. Trådløs lekkasjevarsler.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Mekanisk fuktstyrt vifte på lite bad. Avtrekksventil på vegg i stort bad, ventil tilkoblet avtrekksvifte som er plassert i himling på lite bad

Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom. Etablering av lufteventiler i slike bygg vil kunne være utfordrende å få til da det er fasadeendring, samt at bygget kan være vernet.

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

TG2 er vurdert for ventilasjon da det kun er kullfilter på kjøkkenventilator, samt at det mangler tilluftsventiler på yttervegg til alle oppholdsrom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Nyere sikringsskap med automatsikringer lokalisert i gang. Alt av kabler, stikkontakter og kurser er lagt nytt i forbindelse med oppussing av leilighet i perioden 2023-2026.

Oppkobling er i hovedsak utført av elektriker fra Skjeberg Elektro AS.

Deler av arbeidet er utført som egeninnsats.

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER:**

Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.

Det er opplyst at enkelte leiligheter i bygården over tid har blitt endret, blant annet ved innredning av deler av kjeller og oppdeling av leiligheter.

Bygget er fra slutten av 1800- tallet, og tilgjengelig byggesaksinformasjon i kommunens arkiver er av dårlig kvalitet, manglefull og vanskelig å ettergå fullt ut.

Se forøvrig redegjørelse i selgers egenerklæringsskjema.

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

TG2 for vinduer fra 90-tallet. Originalt vindu fra byggeår på ett soverom vurderes til TG3, må påregnes byttet i nær fremtid.

6.3 Ventilasjon

TG2 er vurdert for ventilasjon da det kun er kullfilter på kjøkkenventilator, samt at det mangler tilluftsventiler på yttervegg til alle oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Glenn Andre Lislerud

Gjermund Nylund Storsveen

Boligen

Bygdøy allé 28B

0265 OSLO

0301-212/28/0/1

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

På det minste baderommet i leiligheten var tidligere overflater og innredning eldre og i dårlig teknisk stand, og badet ble vurdert som modent for oppgradering. Badet ble derfor i 2026 revet helt ned til konstruksjonen og bygget opp på nytt. Arbeidet er i hovedsak utført som egeninnsats av eier, som er utdannet byggmester og takstmann. Autorisert rørlegger og elektriker er benyttet for arbeider som krever dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Egeninnsats faglært

Beskrivelse av arbeidet: Badet er i 2026 totalrehabilitert.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Egeninnsats faglært

Beskrivelse av arbeidet: Eksisterende konstruksjoner og overflater ble revet ned til underlaget. Det er deretter etablert nytt underlag med avretting/flytsparkel, nytt rør-i-rør VVS-anlegg, samt nye veggplater egnet for våtrom. Det er montert membransystem og lagt nye fliser på gulv og vegger, samt ny malt gipshimling. Autorisert rørlegger har utført arbeider innen VVS. Elektro er delvis utført som egeninnsats, men kontrollert og godkjent av autorisert elektriker. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats av eier.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Hovedbadet ble opplyst ved kjøpet å være oppgradert av tidligere eier i ca 2022. Det ble da informert om at arbeidet var utført av fagkyndige. Nåværende eiere har imidlertid ikke mottatt dokumentasjon på utførelsen, og utførende firma er ukjent.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Hovedbad:

Det ble opplyst ved kjøpet at hovedbadet ble oppgradert av tidligere eier i 2022. Det antas at membran og sluk ble etablert/oppgradert i forbindelse med dette arbeidet. Utførende firma er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Lite bad:

Badet er i 2026 totalrehabilitert. Det er etablert nytt sluk, nytt røranlegg og nytt membransystem i forbindelse med oppbygging av badet. Arbeidet er i hovedsak utført som egeninnsats av eier (byggmester), med autorisert rørlegger og elektriker benyttet for arbeider innen VVS og elektro. Røranlegget er lagt nytt frem til kjeller.



3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det ble registrert enkelte mindre lekkasjer på loft knyttet til gjennomføringer i taket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Adamstuen

Beskrivelse av arbeidet: I 2023 ble det gjennomført utbedringer i regi av sameiet. I den forbindelse ble pippehatter og luftehatter på taket skiftet av innleid entreprenør. Arbeidene er ferdigstilt.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Ett vindu i leiligheten består av koblede glass og vurderes å være modent for utskifting. Vinduet er tidligere vedlikeholdt med maling, men har behov for utskifting. Øvrige vinduer i leiligheten er fra slutten av 1990-tallet og vurderes å være i normal stand ut fra alder og bruk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Bygget er oppført på slutten av 1800-tallet, og det forekommer noe mindre skjevheter i konstruksjoner og gulv som er normalt for bygningens alder. Eier er ikke kjent med setningsskader i bygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det er ikke kjent at det har vært vanninntrengning eller fuktskader i kjeller. Det er observert noe saltutslag på enkelte murflater, noe som er vanlig i eldre kjellere. Kjellerarealene benyttes som boder, og boden som tilhører seksjonen fremstår som tørr.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det er ved noen få anledninger tidligere observert sølvkre på det gamle badet. Dette ble observert før badet ble rehabilitert i 2026. I forbindelse med riving og oppbygging av nytt bad ble det ikke observert sølvkre, og det er heller ikke observert dette i etterkant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Løvås Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med rehabilitering av det lille badet i 2026 ble det etablert nytt røranlegg. Fra kjeller er det lagt ny vanntilførsel til et fordelerskap plassert i kjellerboden. Dette fordelerskapet forsyner vannrør til det lille badet. Videre er det etablert et fordelerskap i himlingen på det lille badet. Dette fordelerskapet fordeler vann videre til kjøkken og hovedbad. I 2026 ble det i tillegg montert innebygget veggtoalett på hovedbadet. I forbindelse med dette ble det etablert nytt avløp ført via bod i kjeller. Vannforsyningen til kjøkkenet kommer fra fordelerskapet i himlingen på det lille badet. Et kobberrør for varmtvann fra lite bad til kjøkken er delvis byttet i forbindelse med oppussing av kjøkken 2025/2026. Rørstrekk for kaldtvann fra kjeller til kjøkken er eldre og ikke byttet.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Hovedbadet ble oppgradert av tidligere eier i 2022. Det er opplyst at vannrør på badet ble byttet i forbindelse med denne oppussingen, men utførende firma er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Egeninnsats

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert ny elektrisk avtrekksvifte i himlingen på lite bad. På hovedbad ble det i 2024 montert en rørvifte, plassert i himlingen bak inspeksjonsluke i himlingen på lite bad. Begge er koblet til byggets felles ventilasjonskanal som føres over tak.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Ved kjøp av leiligheten var det et eldre elektrisk anlegg i boligen. Anlegget ble derfor i 2023 påbegynt oppgradert og i hovedsak skiftet ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Skjeberg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskapet i leiligheten er byttet ut og nytt elektrisk anlegg er koblet opp. Arbeidet med tilkobling til sikringsskap og ferdigstillelse av det elektriske anlegget er utført av autorisert elektroinstallatør i perioden 2023 til 2026

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppgradering av det elektriske anlegget i perioden 2023–2026 er deler av arbeidet med trekking av kabler og etablering av punkter utført som egeninnsats av eier. Tilkobling, montering i sikringsskap og kontroll av anlegget er utført av autorisert elektroinstallatør. Det elektriske anlegget i leiligheten er i hovedsak skiftet ut i denne perioden. Eldre installasjoner som fortsatt er i bruk er varmekabler i betonggulv på kjøkken/allrom og lite soverom. Varmekabler på hovedbad antas å være etablert i forbindelse med oppussing av badet utført av tidligere eier i 2022.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det er kjent at enkelte leiligheter i bygget over tid har blitt endret, blant annet ved innredning av deler av kjeller og oppdeling av leiligheter.

Når det gjelder denne leiligheten, er det opplyst at den tidligere har vært en del av en større boenhet og senere blitt delt opp. Dette skal ha skjedd før 1980. Nærmere tidspunkt for oppdelingen er ukjent. Endringen gjelder innvendig planløsning.

Det er ukjent om oppdelingen av leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Bygget er fra slutten av 1800-tallet, og tilgjengelig byggesaksinformasjon i kommunens arkiver er av dårlig kvalitet, mangelfull og vanskelig å ettergå fullt ut. Så langt eier kjenner til foreligger det ikke dokumentasjon på når oppdelingen ble utført eller om det ble søkt om dette. Endringen antas å være av eldre dato og skal ha vært etablert før 1980.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Det er ikke funnet ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget i tilgjengelige byggesaksdokumenter. Bygget er oppført på slutten av 1800-tallet. For eldre bygg er det vanlig at ferdigattest ikke foreligger i kommunens arkiver, særlig for tiltak fra før plan- og bygningsloven av 1997. Så langt vi kjenner til foreligger det ingen nyere ferdigattest for bygget.

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Bygget er fra slutten av 1800-tallet og har konstruksjoner som er typiske for bygg fra perioden. Som i mange eldre bygårder kan det derfor forekomme noe lyd mellom boenheter. Ellers er det ikke kjent forhold i nabolaget som vurderes som uvanlige eller negative, og området oppleves som rolig og hyggelig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Det foreligger planer om vedlikeholdsarbeider i sameiet. Resterende fasader mot Bygdøy Alle og Fredrikstangs gate er planlagt malt, med gjennomføring antatt våren 2026. Det er tidligere innhentet kapital til dette arbeidet, men malerarbeidene ble ikke gjennomført som planlagt og vil derfor utføres i 2026. Det kan bli behov for å innhente ytterligere midler, men dette er ikke endelig avklart.

Videre foreligger det planer om vedlikehold av felles balkonger mot bakgård. Dette arbeidet er foreløpig antatt gjennomført i løpet av 2027.

Sameiet har de senere årene også gjennomført flere vedlikeholds- og oppgraderingstiltak på eiendommen, og bygningsmassen fremstår generelt nå som godt fulgt opp.

Arbeider i sameiet finansieres av sameierne i fellesskap, og kostnader fordeles mellom seksjonene etter sameiets fordelingsnøkkel.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Egeninsats faglært

Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2023–2026 er det gjennomført flere oppgraderinger i leiligheten. Planløsningen er justert ved at tidligere kjøkkenareal delvis er delt av og etablert som et lite soverom. Alle vegger i leiligheten er helparklet og malt, og himlinger er malt. Det er lagt nye gulv i leiligheten, herunder fiskebeinsparkett i stue og soverom samt fliser på kjøkken og i gang. Kjøkkenet ble revet og erstattet med nytt kjøkken i 2025/2026.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Bygdøy allé 28B, 0265 OSLO

Dato for energimerking

26.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275070

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80495293

Gårdsnummer

212

Bruksnummer

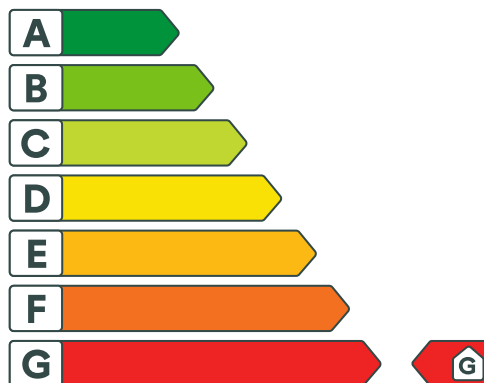
28

Seksjonsnummer

5

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1899

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

123,0 m²

Oppvarmet bruksareal

123,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

330,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

330,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år

40 655 kWh



Bygdøy allé 28B, 0265 OSLO



Detaljering

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



Bygdøy allé 28B, 0265 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 22: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstanser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.03.26 Side 1 av 2

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B	Vår ref.: 1814/1	Fødselsdato eier: 10.01.1986
Bygdøy allé 28 B	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 18.12.1986
0265 OSLO	Eiere: Glenn Andre Lislerud, Gjermund Nylund Storsveen	
Organisasjonsnr: 979 817 061	Seksjonsnr: 1	

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 4 907

Felleskostnader: Felleskostnader 4 628

Tilleggsytelser: TV/Bredbånd 279

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajournf. Andel f.gj. (lån): 0 Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajournf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anders Aune Berntsen

Adresse: Bygdøy allé 28 B

Postnr/-sted: 0265 OSLO

Telefon: Mob.: 91999993

E-post: anders.a.berntsen@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 992
Annen formue:	38 070	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 1 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 212/28 - seksjon:1

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 774.5

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 90693144

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringsstype: Ingen ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: Boligseksjon

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet har ikke egne husordensregler.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 19.03.26 Side 2 av 2

Boligsameiet Bygdøy Alle 28 B	Vår ref.:	1814/1	Fødselsdato eier:	10.01.1986
Bygdøy allé 28 B	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	18.12.1986
0265 OSLO	Eiere:	Glenn Andre Lislørud, Gjermund Nylund Storsveen		
Organisasjonsnr: 979 817 061				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BYGDØY ALLE 28 B

Vedtatt i årsmøte den 20. juni 2019.
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bygdøy Alle 28 B og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 28 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14. februar 1986.

Sameiet består av 17 seksjoner, 14 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Nevneren i sameiebrøken er 2381.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Kun fysiske personer kan kjøpe seksjoner i sameiet. Styret kan i spesielle tilfeller dispensere fra dette.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken.

Kostnader til fellesantenne/kabelanlegg deles like på seksjonene og innkreves separat utenfor fellesutgiftene.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold,

påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonene kan ikke benyttes til virksomhet som tar sikte på utleie til flere personer i kombinasjon men ominnredning av seksjonen, som skal gjøre den skikket til utleievirksomhet av enkeltrom. Seksjonene kan heller ikke deles fysisk med sikte på å

danne to boenheter, med mindre dette skjer med formål å huse familiemedlemmer (generasjonsbolig).

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Se utfyllende regler i eierseksjonsloven §§ 34, 36 og 37.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Se utfyllende regler i eierseksjonsloven §§ 35, 36 og 37.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) behandle anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- d) velge styremedlemmer
- e) valg av revisor
- f) fastsette godtgjørelse til styre og revisor

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert og gjelder for førstkommende årsmøte hvis ikke annet uttrykkelig fremkommer av fullmakten. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre på mellom tre og fem medlemmer, hvorav en leder og en nestleder. Styrets medlemmer, herunder leder og nestleder, velges av årsmøtet for en periode på normalt to år av gangen. Et medlem av styret kan ikke inneha samme verv sammenhengende i mer enn åtte år. Valgbarheten gjenoppstår etter to år.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Nabolagsprofil

Bygdøy allé 28B - Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Frogner kirke Linje 30, 31	1 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.5 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.9 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	15 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	23 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	24 min 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	8 min 2.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Wang Toppidrett 18 klasser	13 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

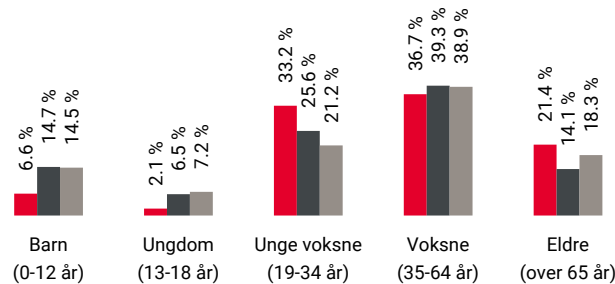
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	3 min 0.2 km
Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Gimle	0 km
Kiwi Bygdøy Allè	2 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Trikk



Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- 

Oslo handelsgym
Aktivitetshall

10 min  0.7 km
- 

Trafotaket streetbasketanlegg
Ballspill

10 min  0.8 km
- 

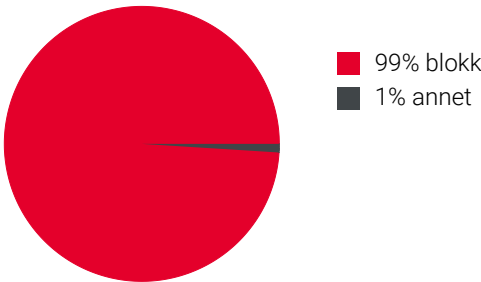
SATS Solli plass

8 min 
- 

Friskis & Svettis Oslo avd.Vika

17 min 

Boligmasse



«Jeg liker Frogner fordi det er stille og rolig, men sentrumsnært nok hvis man ønsker. Behagelig stemning med mange koselige og gode restauranter. Det er her jeg vil bo.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

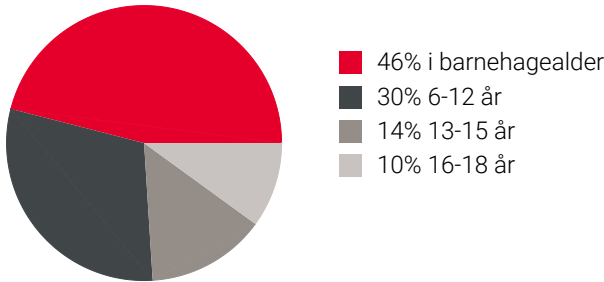
VIA Vika Shopping & Restauranter

15 min 
- 

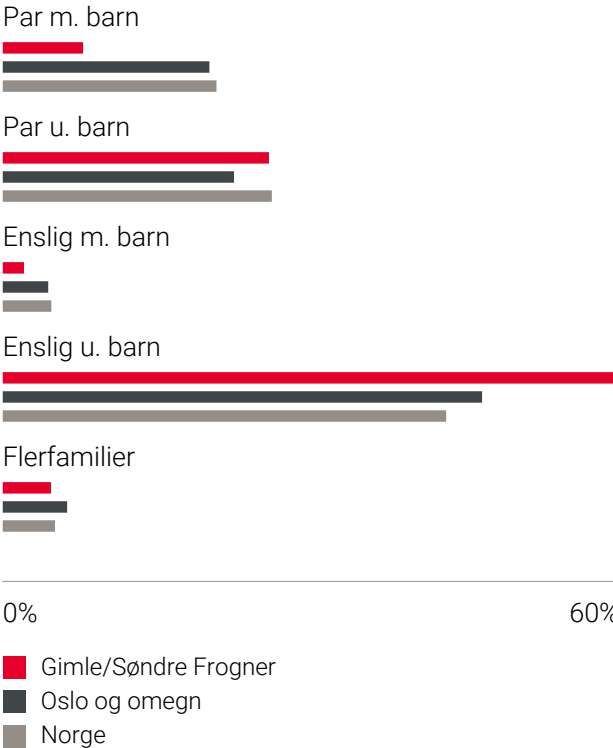
Vitusapotek Fredrik Stangs gate

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

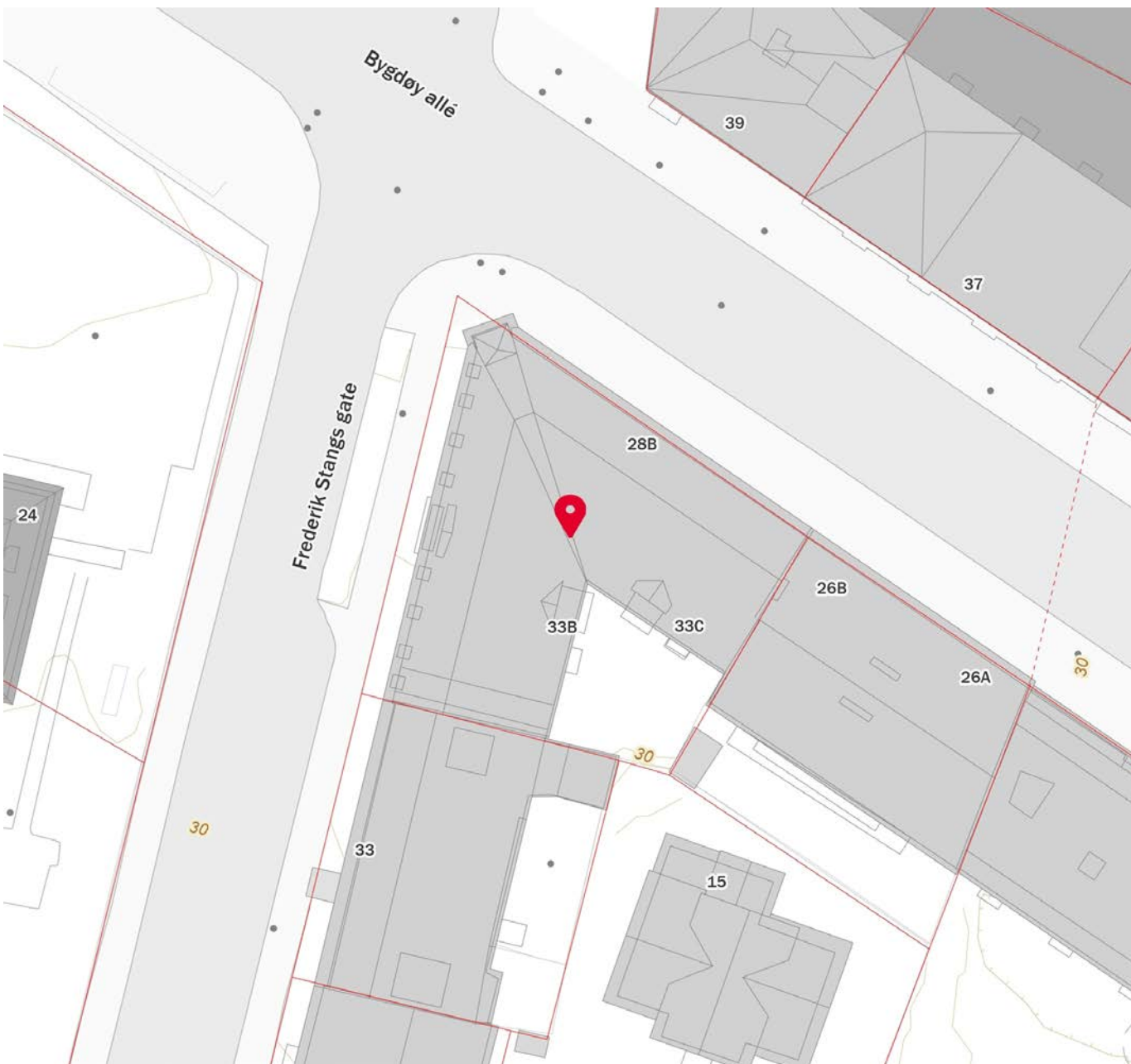
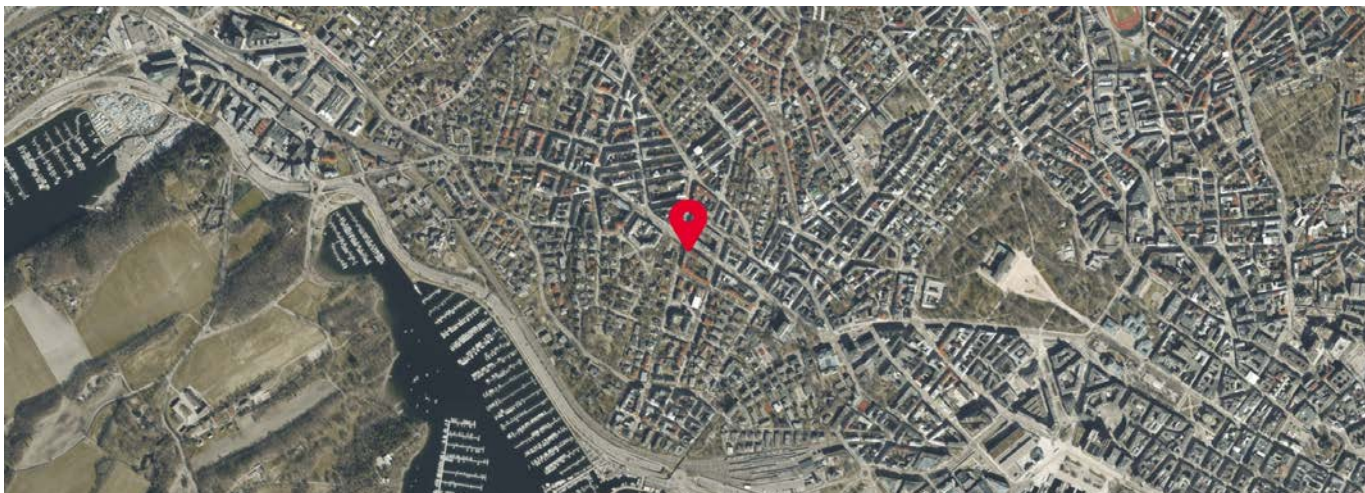


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Bygdøy allé 28B
0265 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Telefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre