

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 2 000,-
Total ink omk.: Kr 6 992 000,-
Felleskostn.: Kr 3 172,-
Selger: Fredrik Guneriussen

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total: 79/100 m²
Tomtstr.: 297.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 45

Oppdragsnr.: 1007240129

Flott 3-roms i klassisk bygård med god takhøyde (3,3m) og originale

Velkommen til Bygdøy Allé 57!

Leiligheten ligger i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder. Beliggenheten er skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og med gåavstand til "alt". Alle typer servicetilbud finnes i umiddelbar avstand fra boligen. Området har et mangfold av restauranter, koselige kafeer, butikker, barer og servicetilbud. Herunder bl.a. Sommerro, Vineria Ventidue, Kaffebrenneriet, , Gimle Kino, m.m.

Leiligheten kan skryte av:

- Sentral beliggenhet
- Lave omkostninger
- Peisovn
- 3 boder
- Generøs takhøyde i stue på 3,3 m!
- Rosett og stukkatur
- Kjøkken som har rikelig med skap- og benkeplass
- Moderne bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- 2 soverom

Ta kontakt med Sindre Holt (41 28 71 65) ved spørsmål



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Ekspidisjonsdokument	64
Årsoppgjør	74
Protokoll	77
Årsberetning	78
Vedtekter	79
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 100 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 19 m² 2 boder

1. etasje

BRA-i: 79 m² Entré , Gang , Soverom , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Mellomstue , Stue

BRA-e: 2 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eier har påvist to stk bod i kjeller, samt en bod ut mot bakgård som opplyses og tilhøre seksjonen. Disse boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod 1) er målt til ca 9,2 m².

Kjellerbod 2) er målt til ca 9,5 m².

Arealene er summert sammen under BRA-e i kjelleretasjen. Bod mot bakgård er målt til ca 1,8 m². Arealet er lagt med under BRA-e i 1. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

297.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør

tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder.

Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og i dag ligger de fleste ambassadene og ambassaderesidensene der.

Beliggenheten er skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og med gåavstand til "alt".

Alle typer servicetilbud finnes i umiddelbar avstand fra boligen. Området har et mangfold av restauranter, koselige kafeer, butikker, barer og servicetilbud. Herunder bl.a. Sommerro, Bølgen og Moi, Vineria Ventidue, Kaffebrenneriet, , Gimle Kino, m.m.

Kort avstand til de sentrale handlegatene Bygdøy allé, Skovveien, Bogstadveien/ Majorstuen og Aker Brygge/Tjuvholmen for å nevne noen. Det er fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Frognerparken, og ca. en 15 minutters spasertur til idylliske Bygdøy med naturskjønne turområder. Innen få minutters gange fra leiligheten ligger flere holdeplasser for buss og trikk som tar deg direkte til sentrale steder som Majorstuen, Bislett, Grünerløkka, sentrum/Oslo S, og deretter videre til ytterkantene av byen. Gangavstand til Flytoget fra Nationaltheatret Stasjon. Her kommer du deg smidig praktisk i og ut av Oslo.

Av dagligvarehandler er det både Extra, Joker og Kiwi innen kort gangavstand, i tillegg til eksklusive detaljhandler slik som Fjeldberg Fisk og Vilt samt Frogner Special.

For den treningsglade er det kort vei til flere treningsstudioer, blant annet SATS på Solli Plass, Skøyen og Colosseum (Majorstuen). Ellers er det fantastisk å ta seg en løpetur langs Frognerkilen og ut til idylliske Bygdøy eller til anerkjente Frognerparken.

Adkomst

Adkomst direkte fra Bygdøy Allé. Vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Frogner International Pre-School

Skolekrets

Uranienborg skole, Ruseløkka skole, Majorstuen skole, Skøyen skole, Kristelig gymnasium, Oslo Handelsgymnasium og Wang Toppidrett.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Frogner kirke med linje 30 og 31 ca 100 m

Trikk: Elisenberg med linje 12 ca 300 m

T-bane: Majorstuen med linje 1-5 ca 1,7 km

Tog: Skøyen stasjon med 9 ulike linjer ca 1,7 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1895 med bærende konstruksjoner, leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fundamentert med natursteinmur. Saltak i trekonstruksjoner. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Membran, sluk og rør til dusj og toalett fornyet i 2013.

Arbeid utført av: Kjenner ikke til navnet

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Membran, sluk og rør til dusj og toalett fornyet i 2013.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornyig av avløpsrør hvor avløpet er under bygning/hus og/eller uteareal.

Arbeid utført av: Olimb

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Naturlig elde fikk pålegg om oppgradert pipeløp. Utført av fagarbeider i løpet av de siste ti årene. Metallavrør kjørt ned i mursteinspipa.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap og downlights installert på kjøkken og mellomstue i 2013.

Arbeid utført av: T-elektro Orgnr. NO988299324MVA

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Godkjenning etter tilsyn av el-anlegg i 2023.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Veranda pusset opp i 2021.

Arbeid utført av: Murpartner A/S og Tobbe Malm Sculptor

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

Ja

Beskrivelse: Styret skal godkjenne overdragelsen av aksjene tilhørende leiligheten med krav om at eier skal benytte leiligheten som bolig.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje i en flott klassisk bygård på beste Frogner. Den inneholder entré, to soverom, gang, mellomstue/spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og stue.

Når man først kommer inn i leiligheten er det flott entré med jakkeoppheng på vegg samt mellomdør som gjør at det fungerer også som et vindfang. Så er det på venstre side et soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. Fra soverom og entré er det gang frem til mellomstuen som fungerer perfekt som en spisestue. Spisestuen har dører som leder til stuen på høyre side, og både wc, bad, soverom og kjøkken på venstre side. Kjøkkenet har avlangt med plass til kjøkkenbord, har alle hvitevarer og rikelig med både skap- og benkeplass. Det er også vindu på kjøkkenet med hyggelig utstyn til rolig bakgård. Badet har tidløst design og er fra 2013. Flislagt med varmekabler i gulv, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Toalettrommet har gulvfestet toalett samt servant. Stuen har en generøs takhøyde på hele 3,3 m samt flott rosett og stukkatur i taket. Store vindusflater som gir mye lys, og en peis i hjørnet som kommer bra med når de kalde vinterdagene kommer! Det medfølger også totalt 3 eksterne boder som gir leiligheten rikelig med lagringsplass.

Standard

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

Dører:

Brann-klassifisert entrédør (B30). Døren er utstyrt med dørpumpe og glassfelt. Profilerte, folierte innerdører.

Gulv:

Flislagt gulv på bad og toalettrom. Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater og tapet.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater. Rosett og stukkatur i stuen. Downlights på bad, i mellomste og i sittedelen av kjøkkenet. Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,31 m.

Pipe og ildsted:

Frittstående peisovn i stuen. Det er montert ildsikker plate (stål) under/foran.

Bad:

Eier opplyser at badet ble pusset opp/modernisert i 2013. Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler i gulv. Støpejernsluk med klemring i plast og synlig membran. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil med integrert belysning på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjkabinett, termostattyrtt blandebatteri og regnfallsdusj (integrert i kabinett). Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal.

Kjøkken:

Eldre, original kjøkkeninnredning. Kjøkkenet holder en enkel standard. Innredning med profilerte, heltre fronter. Flislagt benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast. Lys under overskap og fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap. Kjøkkenet har opplegg for komfyr med topp og kjøleskap (mini). Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Toalettrom:

Toalettrom med flislagt gulv. Glatte, malte vegg og himlingsflater. Servant hengende på vegg med fliser på vegg over servant. Mekanisk avtrekksvifte og frittstående toalett.

Vannledninger:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber på kjøkkenet og toalettrom. Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap lokalisert i mellomstuen. Automatsikringer med jordfeilbrytere. 8 fordelingskurser.

Info fra takstmann:

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

Leiligheten disponerer tilsammen tre eksterne boder, hvorav to av disse er i felles kjeller.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Våtrom sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom ventilasjon
- Våtrom overflater gulv
- Innvendig overflater
- Innvendig radon
- Kjøkken overflater og innredning
- Toalettrom overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner avløpsrør
- Tekniske installasjoner ventilasjon

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

5822061

Diverse

Utenom i særlige tilfelle er det en forutsetning for styregodkjennelse at kjøper skal ha bostedsadresse i gården.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi**Oppvarming**

Elektrisk samt peisovn i stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Aksjelaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 990 000

Formuesverdi primær

Kr 2 156 243

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 8 193 724

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

Eiendomsskatt betales to ganger årlig.
2 631,- 1.juli og 1. oktober 2630,-

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 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

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring, felles strøm, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 172

Andel fellesformue

Kr 37 837

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Bygdø Alle 57 AS

Organisasjonsnummer

933706761

Om aksjeselskapet

Bygdøy alle 57 AS er et selskap i Oslo hvor aksjonærene har rett til å leie og bebo henholdsvis leiligheter og forretningslokale i eiendommen som er eid av selskapet. 85% av leieinntektene kommer fra leilighetene og 15 % fra forretningslokalet.

Bygdøy alle 57 AS består av 4 leiligheter og et forretningslokale.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har ikke lån.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat 2023 var kr 86 134,-

Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 276 656,-

Følgende vedlikeholdsoppgaver ble meldt på ordinær generalforsamling 2024:

Lamper over port dør som gir lys til lås selve dør.

Frostskader i kjeller: Vannskader under nederste vindu under trappen.

Vannskader under vannrenne 2 steder bakgård, utett vannrenne.

Ytterdør bakgård og vinduer baktrapp, skiftes.

Pussarbeid i porten, vegg ved postkasser dårlig.

Lakke hoved trapp mellom 1.og 2.etg.

Lesbare navn på ringeklokke.

Styret vurderer Budsjett i sammenheng med vedlikeholdsoppgaver og vannrør pålagt av kommunen.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Utenom i særlige tilfelle er det en forutsetning for styregodkjennelse at kjøper skal ha bostedsadresse i gården. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres høst og vårdugnad. Gården har en "vaktmesterrulling" hvor leilighetene ruller på vaktmesteransvaret. Ansvaret består blant annet av å organisere disse dugnadene.

Dersom man følger samme rulling vil denne leiligheten ha dette ansvaret i 2025.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ellen Margrethe Spørck Gabriel

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 45 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:

301/212/45:

20.07.1899 - Dokumentnr: 900700 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

14.11.1931 - Dokumentnr: 990580 - Bestemmelse om bebyggelse

ang. skur

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.09.1899 - Dokumentnr: 900375 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA ELISENBERGVEIEN 15 - UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse

Foreligger ekspedisjonsdokument fra 1900.

Originale byggetegninger er vanskelige å tyde med tanke på om butikken har vært en del av leiligheten eller ikke. Det er ingen registrerte byggesaker som omhandler oppdeling av butikk og leilighet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

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

Eiendommen inngår i et område som i kommuneplanen for Oslo er avsatt som område med nasjonale kulturminneinteresser. Plan- og bygningsetaten har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i påvente av regulering/omregulering.

Adgang til utleie

Utleie er ikke tillatt.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på byantikvarens gule liste.

Eiendommen inngår i et område som i kommuneplanen for Oslo er avsatt som område med nasjonale kulturminneinteresser. Plan- og bygningsetaten har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i påvente av regulering/omregulering.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000 Prisantydning

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

2 000 Transportgebyr

2 000 Omkostninger totalt

9 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 992 000 Totalpris. inkl. omkostninger

6 999 200 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

7 002 000 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 2 000

Betalingsbetingelser

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,8 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 990,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Sindre Holt

Eiendomsmeglerfullmektig

sindre.holt@aktiv.no

Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus

Eiendomsmeglerfullmektig

leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Tlf: 954 54 241

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

31.03.2025

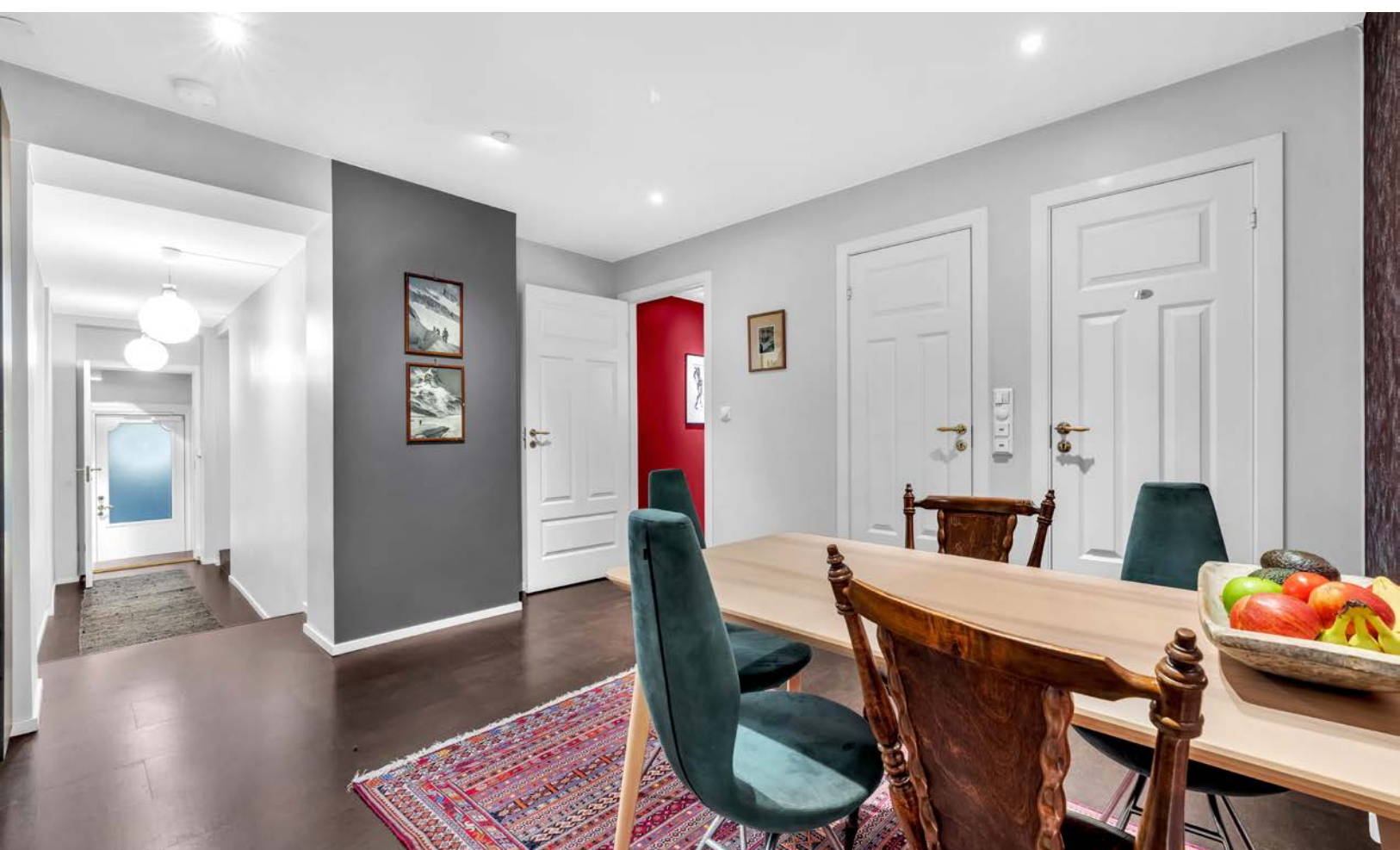




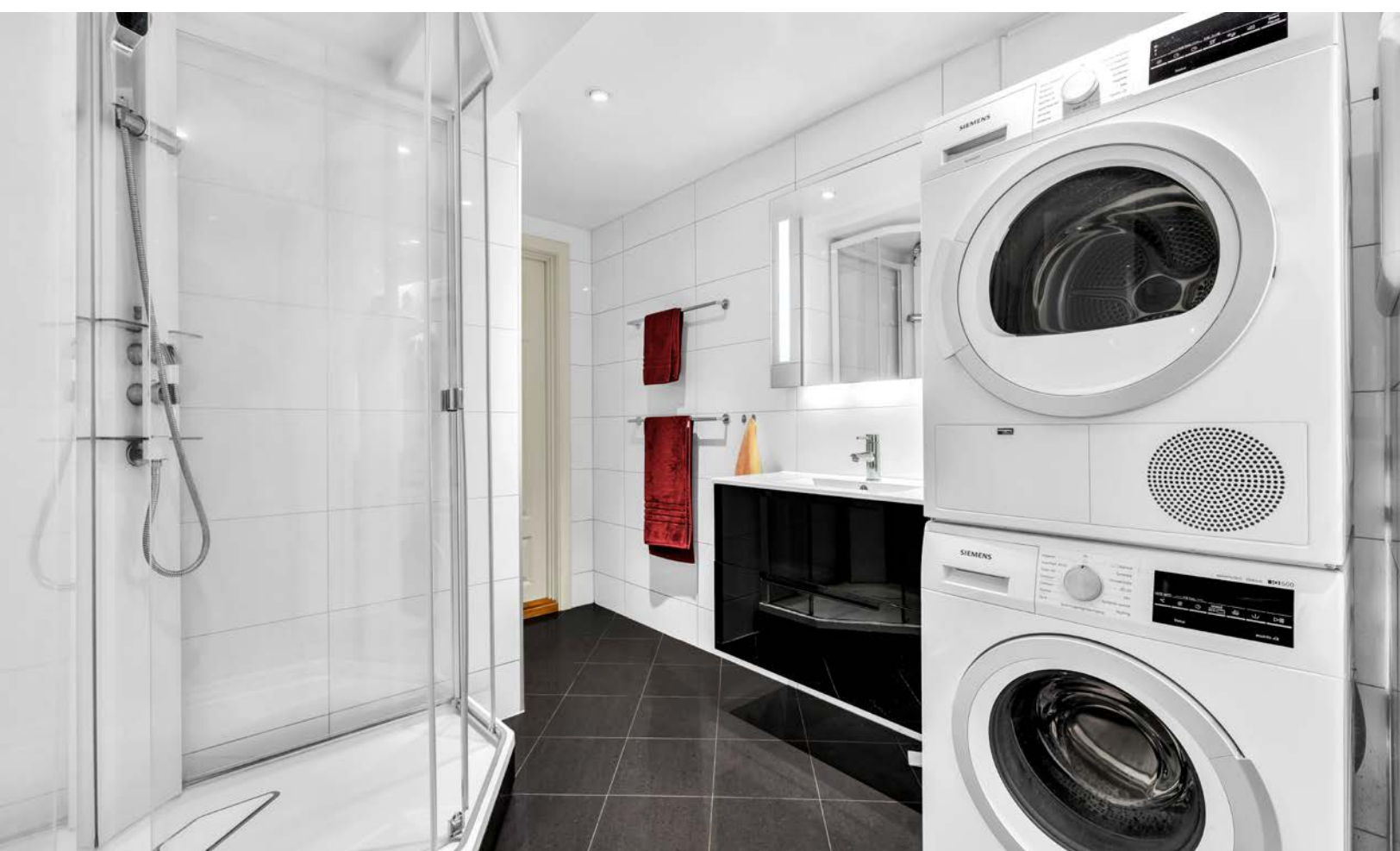


















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bygdøy allé 57, 0265 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 45

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 09.07.2024

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 22030-24114

Referansenummer: NB5142

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 1.etasje.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via frittstående peis i stuen, varmekabler på bad og supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.

Flislagt baderom fra 2013.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjkabinett, termostatstyrt blandebatteri og regnfallsdusj (integrert i kabinett).

Eldre, original kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en enkel standard.
Innredning med profilerte, heltre fronter.
Flislagt benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Lys under overskap og fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr med topp og kjøleskap (mini).

Toalettrom med flislagt gulv.
Glatte, malte vegg og himlingsflater.
Servant hengende på vegg med fliser på vegg over servant.
Mekanisk avtrekksvifte og frittstående toalett.

Leiligheten disponerer tilsammen tre eksterne boder, hvorav to av disse er i felles kjeller.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-roms leilighet i 1.etasje

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

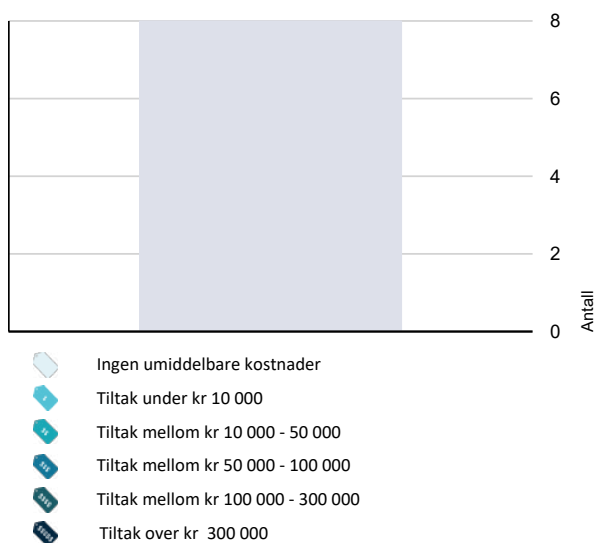
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er

kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Etter takstmannens befaring har eier etablert et nytt soverom. Dette rommet er ikke undersøkt av takstmann, som derfor fraskriver seg ethvert ansvar for eventuelle bygningsmessige eller konstruksjonsrelaterte feil knyttet til dette.

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler

Sammendrag av boligens tilstand

som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 1.etasje

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1895

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygning oppført i 1895 med bærende konstruksjoner, leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fundamentert med natursteinmur. Saltak i trekonstruksjoner.
Etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Fasaden er pusset og malt.

Bygningen stod ferdig i 1895 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringsstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann-klassifisert entrédør (B30).

Døren er utstyrt med dørpumpe og glassfelt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Gulv:

Flislagt gulv på bad og toalettrom.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater og tapet.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Rosett og stukkatur i stuen.

Downlights på bad, i mellomste og i sittedelen av kjøkkenet.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,31 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekker og defekter i veggene.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt.

Overflatene er preget av slitasje slik som riper, hakk, skruehull osv.

Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, antas isolert med stubbloftfyll.

Det antas at bjelkelaget er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på kjøkken). Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befarings.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringsstidspunkt.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det fremlegges radonmålinger uten negative avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Frittstående peisovn i stuen.

Det er montert ildsikker plate (stål) under/foran.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



! TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje. Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og det ble registrert at entrédøren subber noe mot karm.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Garderobeskap med speildør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Eier opplyser at badet ble pusset opp/modernisert i 2013.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.

Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det er en god løsning for baderommets konstruksjoner at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert vannføring til sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) under flis.
Det ble registrert slitte flisfuger, samt riss i mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernsluk med klemring i plast og synlig membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 10.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjkabinett, termostattstyrt blandebeholder og regnfallsdusj (integrert i kabinett).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Ingen avvik registrert utover normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet med pigg i treverk inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Eldre, original kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en enkel standard.
Innredning med profilerte, heltre fronter.
Flislagt benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Lys under overskap og fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr med topp og kjøleskap (mini).

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Kjøkkenet har normal og forventet bruksslitasje i forhold til alder.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

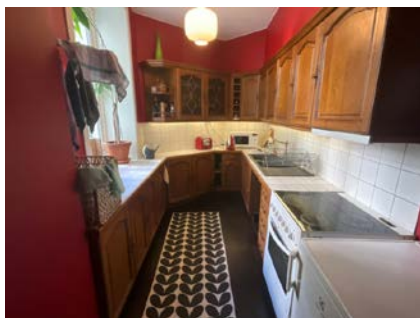
Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det ble registrert knuste fliser på benkeplaten og svellemerker i kjøkkenskap.
Enkelte dører trenger justering.
Lys under overskap er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv.
Glatte, malte vegg og himlingsflater.
Servant hengende på vegg med fliser på vegg over servant.
Mekanisk avtrekksvifte og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det ble registrert antydning til bom (hulrom under) i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

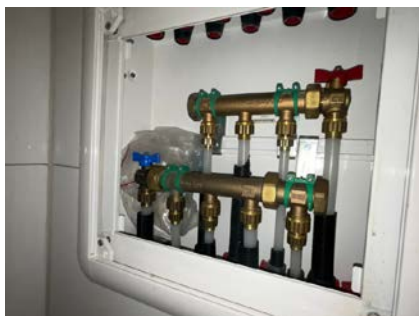
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber på kjøkkenet og toalettrom.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Det gjøres oppmerksom på at vannførende rør i kobber tildeles TG2 på bakgrunn av alder. Rørene har oversteget over halvparten av forventet levetid, og det må tas i betraktning at skader kan oppstå som følge av alder. Det anbefales og jevnlig overvåke bygningsdelene.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap lokalisert i mellomstuen.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.

Dørtelefon er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap som stemmer med antall sikringer.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

Tilstandsrapport



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilfeller i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Drenering

Tilstandsrapport

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

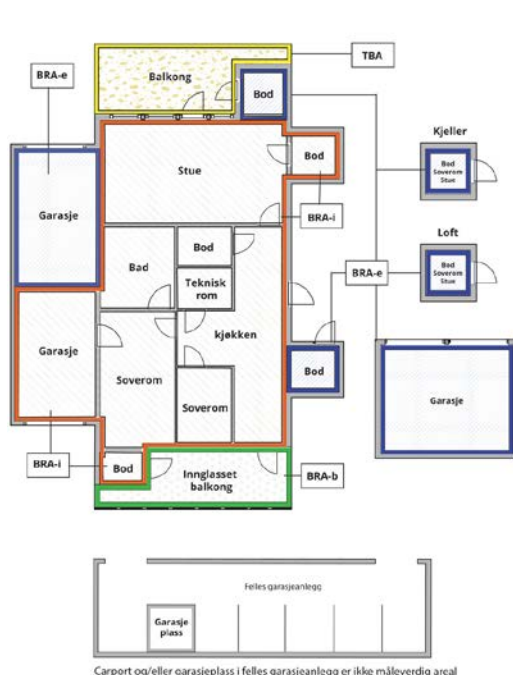
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 1.etasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	79	2		81	
Kjeller (boder)		19		19	
SUM	79	21			
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, To soverom, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Mellomstue, Stue	Bod (mot bakgård)	
Kjeller (boder)		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

Entre, gang, soverom, kjøkken, bad, toalettrom, mellomstue og stue.

Eier har påvist to stk bod i kjeller, samt en bod ut mot bakgård som opplyses og tilhøre seksjonen. Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod 1) er målt til ca 9,2 m².

Kjellerbod 2) er målt til ca 9,5 m².

Arealene er summert sammen under BRA-e i kjelleretasjen.

Bod mot bakgård er målt til ca 1,8 m².

Arealet er lagt med under BRA-e i 1. etasje.

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2024	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Fredrik Guneriussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	45		0	297.3 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Bygdøy allé 57

Hjemmelshaver

Fredrik Guneriussen

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/	933706761		

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3172,- pr. måned (kr. 38 064,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført i 1895 med bærende konstruksjoner, leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Fundamentert med natursteinmur. Saltak i trekonstruksjoner.

Etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Fasaden er pusset og malt.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/01-1895, i følge Norges Eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalenr

5822061

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst		Tilstandsrapport fra da nåværende selger kjøpte leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	29.07.2024	
2	31.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NB5142>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240129	

Selger 1 navn
Fredrik Guneriussen

Gateadresse	
Bygdøy allé 57	

Poststed	Postnr
OSLO	0265

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1007240129

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Membran, sluk og rør til dusj og toalett fornyet i 2013.
Arbeid utført av	Kjenner ikke til navnet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran, sluk og rør til dusj og toalett fornyet i 2013.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyig av avløpsrør hvor avløpet er under bygning/hus og/eller uteareal.
Arbeid utført av	Olimb

Filer

1023151.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Naturlig elde fikk pålegg om oppgradert pipeløp. Utført av fagarbeider i løpet av de siste ti årene. Metallavrør kjørt ned i mursteinspipa.
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap og downlights installert på kjøkken og mellomstue i 2013.
Arbeid utført av	T-elektro Orgnr. NO988299324MVA

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjenning etter tilsyn av el-anlegg i 2023.
-------------	---

Filer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Veranda pusset opp i 2021.

Arbeid utført av

Murpartner A/S og Tobbe Malm Sculptor

Filer

[reparasjon rekkverk.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Styret skal godkjenne overdragelsen av aksjene tilhørende leiligheten med krav om at eier skal benytte leiligheten som bolig.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007240129

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007240129

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Guneriusson	e9ad0775cdd8af98ef05d52 8f3146c23ecac6b47	27.03.2025 16:37:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240129

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

Nabolagsprofil

Bygdøy allé 57 - Nabolaget Frogner - vurdert av 395 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Frogner kirke Linje 30, 31	1 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	22 min 1.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.7 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	14 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	18 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	21 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	24 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	25 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	15 min 1.1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	17 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

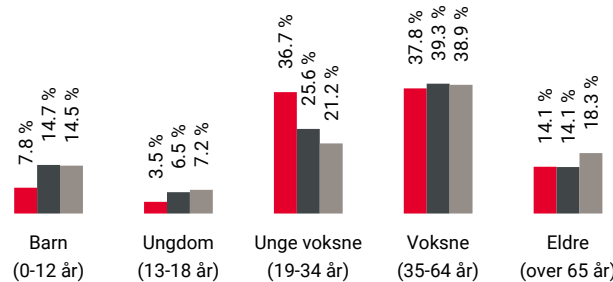
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	2 min 0.2 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 24 barn	6 min 0.5 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Prix Bygdøy Allè	1 min
Joker Elisenberg Post i butikk, søndagsåpent	2 min 0.1 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



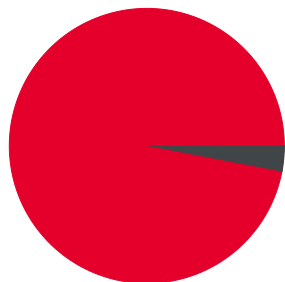
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Oslo handelsgym	13 min	🚶
Aktivitetshall	1 km	
⚽ Trafotaket streetbasketanlegg	14 min	🚶
Ballspill	1 km	
🏊 SATS Solli plass	12 min	🚶
🏊 EVO Sjølyst	16 min	🚶

Boligmasse



■ 97% blokk
■ 3% annet

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tårnhuset

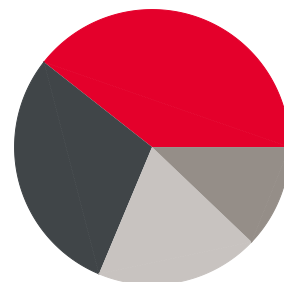
17 min 🚶



Apotek 1 Frogner

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 39% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



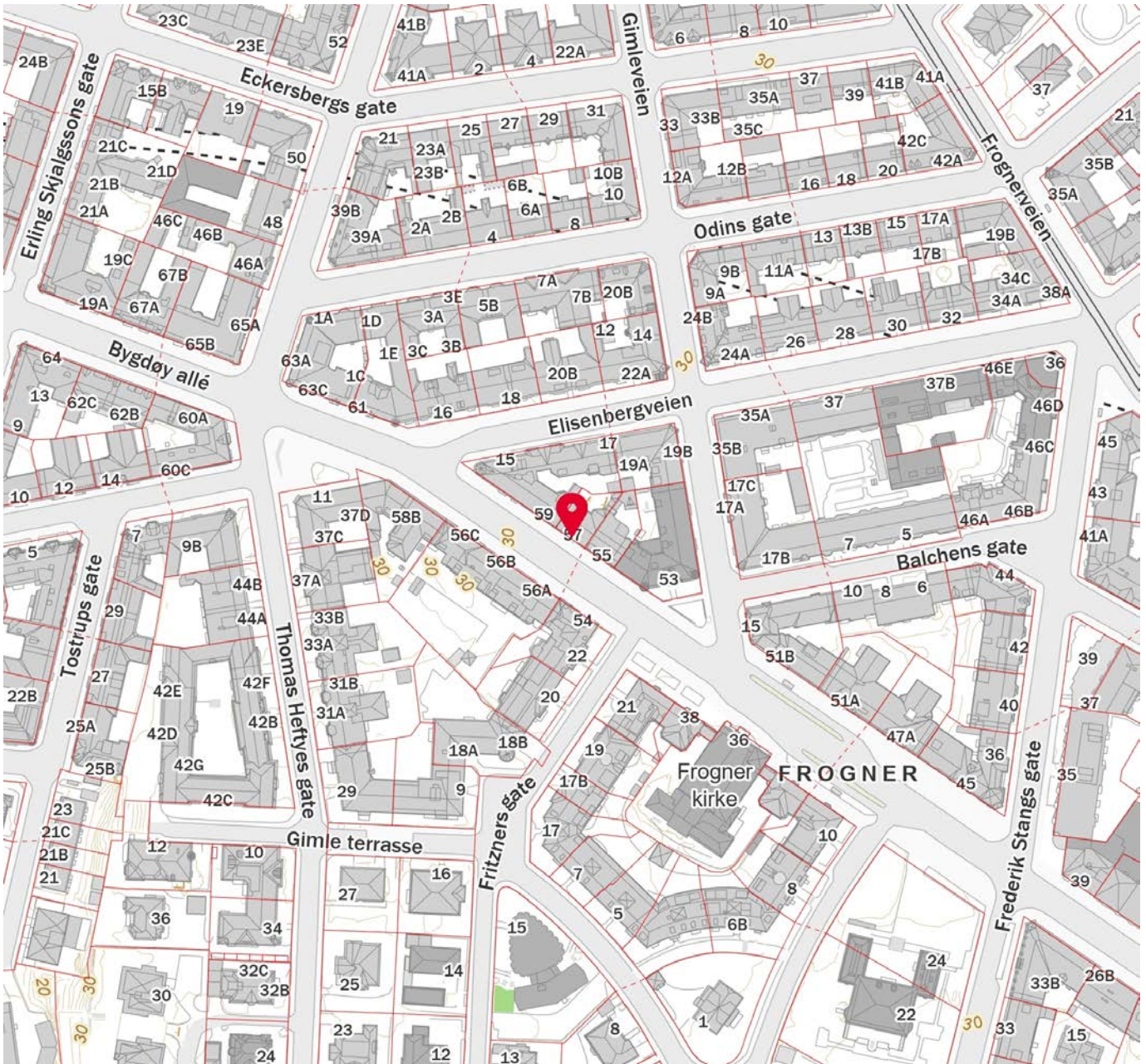
0%

56%

■ Frogner
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Bygdö Allé 57

J. nr. 261 / 1899

Våringshus
Beregn.

Bygge-Anmeldelse.



Bygningskommissionen har under 21de Juni 1899 for Anmeldelse angaaende Nybygning, Til- og Paabygning samt Hovedreparationer vedtaget dette Schema (Nr. 1), som af Anmelderen skal nøiagtig udfyldes for hver Post, og indleveres med Bilag i 2 Exemplarer tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbejde, anføres dette udtrykkelg. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Bygverkets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. I Planerne maa det anvendte Materiale for Vægge være betegnet paa kjendelig Maade, f. Ex. særskilt for Murværk, Bindingsværk, Træ, Rabsitz, Monier, Beton osv. I Facadedesigning og Snit angives det bestemte Plan for Gaardsplads, Fortoog og ligeledes Dybde for Kjøldergulv, Area og Fundamenter, alt tydelig med indskrevne Maal, særlig Dybden ved alle Nabogrænser. Endvidere Bygningens og Elagerens Høider m. V. Tegningerne skal være udført paa stærkt Papir eller Lærred og daterede samt signerede. Anmeldelsen indsendes gjennem Bygningsinspektøren.

J.-Nr.

Til

Bygningschefen.

I Henhold til Bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbejder agtes udført paa

Matr.-Nr. 57 Bygget alle

§ 25. Passus 1. Med Bygningskommissionens tilladelse er kontant udsprængt.

Passus 2 Litr. a. Fortegnelse
over vedlagte Tegninger og
Bilag, cfr. § 46 Passus 3
og § 52 § 68 Pass. 2.
Skæftegninger 100 af Kjølden, 1ste og 2de etg, 3de
4de etg. samt a-b, facade, Balustrader, 120
situation 1500 beregninger og anmeldelser, alt
i 2 eksemplarer.

Litr. b. Forklaring over Ar-
bejdet, cfr. §§ 71 Litr. b.
73, 76, Litr. 2, 78, 84 m.
Fl. og Beskrivelse over Grun-
dens Beskaffenhed, cfr. §§
70 Passus 2, 78, 58 og 84.

Grundens beskaffenhed er held.
Vej og støjloftets lygt for bue

Litr. c. Byggetlinie. Afstand
fra Reguleringslinie. Paa-
ger, Villabyggethse, cfr. § 6
Passus 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Ingen

Litr. d. Stabilitetsberegninger
for Konstruktioner og Ma-
terialer, cfr. §§ 57, 87, 88
og 89.

bfr. ved bygge beregninger og planer.

§ 14. Gaden Oparbejdelse.

Gaden er oparbejdet

§ 30. Passus 1 og 4. Gaden Brodde,
cfr. § 6 Pass. 3, Forhusets
Hvide.

Passus 7. Side- og Bagbyg-
ningers Hvide, ligeoverfor
liggende Bygningers Hvide,
Gaardrummets Tværmaal og
Middelhvide under Gaden.

Breddelen af Byggedør alle = 22,0 m.
Forhusets Hvide = 16,0 m.

Sidebygningens Hvide = Forhusets indbygning Hvide.
Byggedøren Hvide = 11,4 m.
Gaardrummets overmaal = 6,00 m. og ligger i
samme Hvide som gaden

§ 31. Passus 1. Afstand fra Nabo.

ingen

§ 32. Kloakledning og Kummer.

Som vist paa Kjølderplanen anlægges hoved-
kloakledning i gaarden med afløb til Kloakled-
ningen i gaden.

§ 40. Passus 1, 2 og 6. Uover-
dækket Gaardrummets Størrelse,
Behyggelses Areal, cfr. § 94.

Gaard rum = 69,0 m²
Behyggelses areal = 143 m²

§ 41. Passus 1. Fundamentets
Dybde, Dimensioner, Beskaf-
tenhed og Udførelse.

Fundamentets Dybde = 2,0 m, tykkelse = 1,0 m og
ligger uden af Gaardrummets eller 3 skums rum-
skens under i kalkmørtel.

Passus 3. Isolation.

Tjærepap.

§ 42. Passus 1 og 2. Etagehøider,
Rummets Gulvflade og Lys-
areal.

1^{ste} etg 3,50 m. 2^{de} 3^{de} 4^{te} etg = 3,25 m.
Gulvet rum ligger under gulvflade og lys areal end
af lovet tilfaldt

Passus 3. Beskyttelse mod
Kulde for Loft- og Port-
rumsværelser.

ingen, loft og port rumsværelser. j

Passus 5, 6 og 7 og § 43
Pass. 1 d. Ventilation, Over-
lys.

Gange indre og ved nedkøling og egen grænse-
indret luftpibe indbygget med sikring af røgtræk.

§ 43. Passus 1 Litr. a og b. Kjel-
derum til varigt Ophold for
Mennesker, cfr. § 41 Pass. 6.

Passus 1, Litr. c. Areal, cfr.
§ 48 Passus 3.

Gulvet varigt ophold for mennesker i kjølderum.
Areal er angivet paa de vinduer, der
kommer under terrænniveauet.

§ 45. Passus 1 og 2. Hovedindgang
og Indkjørsel.

Hovedindgang gennem indkjørselen.

§ 46. Passus 1. Lyngarde.

ingen

§ 47. Passus 1, 2, 3 og 4. Indvendige Trapper. Bredde. Stigningsforhold. Hovedtrappens Bredde inellem Rækværk

Passus 10. Fritrapper.

§ 48. Passus 1. Udvendige Trapper, Fremspring og Høide cfr. § 6 Passus 3. Kjældernedgange.

Passus 3, cfr. § 43 Litr. c. Areaar, Fremspring, Udstyr.

§ 49. Passus 1. Tagvinkler. Passus 2. Tagformer.

§ 50. Udladning af Hovedgesims.

§ 51. Takning.

§ 53. Balkoner, Karnapper, Portaler.

§ 56. Skure af Træ. Grundflade. Høide. Øiemed.

§ 58. Passus 1. Bygning for større Antal Mennesker.

Passus 3. Rum bestemte til ildelugtende Stofte, cfr. § 2 Litr. b.

§ 59. Pass. 1. Lokumer.

Passus 2. Stald, Fjøs, Grisehus.

§§ 61, 62 og 63. Indbegning, Rækværk og Afvisere.

§ 65. Skorstenspiber, Antal, Dimensioner.

§ 66. Lodpiber, Antal, Dimensioner.

§ 67. Anbringere.

§ 68. Passus 2. Fabrikpiber, Tværsnit, Dimensioner, Fundamen-

2 delfaste trapper gaaende til loftets Hovedtrappens
bedde = 1,20 m. Kjøkkentrappens 5-90 cm. Stigningen
paa begge trapper er den samme og lig 17,29 cm
trin.

Tagen Et trappetum udenfor butiksdøren, bredde 15 cm
fremspring 30 cm. Tagen Kjøkkenudgang.

Træernes fremspring = 50 cm og overdækket med
jerngitter.

Tagvinkler = 30°. Tagform = slæb. knusetholke
med banebjælke og ræser

38 cm

Støbjørst

En balkon i hver etage

Tagen

Tagen

Et til hver leilighed med luftafløb hen til
Kjøkkenpiber

Tagen

Tagen

Tagen

6 lodpiber 24 1/2 cm.

Tagen

Tagen.

§ 71, Lit. b. Opvarmingsapparater.
cfr. § 90 og § 74, Passus 1. *Sagen*

Litr. d. 1. Bagerovn og Lign.,
cfr. § 90. *Sagen*

§ 72. Gasovne. *Sagen*

§ 73. Dampkøller. Størrelse, Hestekraft, cfr. § 90. *Sagen*

§ 75. Passus 2. Trukne Røgrør. *Sagen*

§ 76. Passus 2. Ildsfarligt Anlæg
bilag med Beskrivelse, cfr. § 25,
Passus 2, Litr. b. *Sagen*

§ 78. Industrielle Anlæg med Beskrivelse, cfr. § 25, Passus 2, Litr. b. *Sagen*

§ 84. Fyld i Vægge og Stubbeloft,
cfr. § 25, Pass. 2, Litr. b.

Tor Leu

§ 87. Isolation af Jernkonstruktioner.

*Alle jernkonstruktioner må jernmales og
dækkes af smørverk eller rabin*

Bevidnelse fra den Ansvarshavende

vedlægges.

Dette Byggearbejde er overensstemmende med Paabud i Lov af 27. Mai 1887 angaaende Nabo-
eendomsforhold dets § 3, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den *5 juli 1899*

Der:

F. Jørgensen

Anmelder:

Karl Bangsø

Adresse:

Storgate 7

Adresse:

Karl Jørgensen 27^e

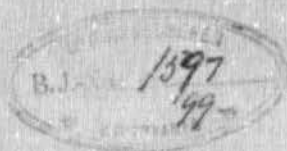
Ansvarshavende:

Karl Bangsø

Adresse:

Karl Jørgensen 27^e

*Amtebelee
Situationsplan
Bygning
Tegning*



Expeditions-Dokument

angaaende

Vaaningshus

paa Matr.-No.

57 Bygde Alle

Indleveret

10/7 99

Attesteret

10 November 1900.

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Aamodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Næbeforhoide, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den

10^{de} Juli 1899.

Leu. Linthae.



Takst at bemærke.

Kristiania 12 Juli 1899

*Reguleringschefens svar
H. N. Wäng.*



Gadens bredde er 22.00. Tomtens deling er gjort af henig af yndetomtens facade gøres formlidte mind dunde temts (gjennemgaaende toand og gaaende). Der kan desfor samtidig foreligge anmeldebe ogsaa for n: 55.

Kristiania 16^{de} juli 1899

*Reguleringschefens svar
E. Bjørknes.*

Overmaalet den aars Sundheds Kommissar

Kr. 15. 7. 99.

Takst 17/7

Leu. Linthae

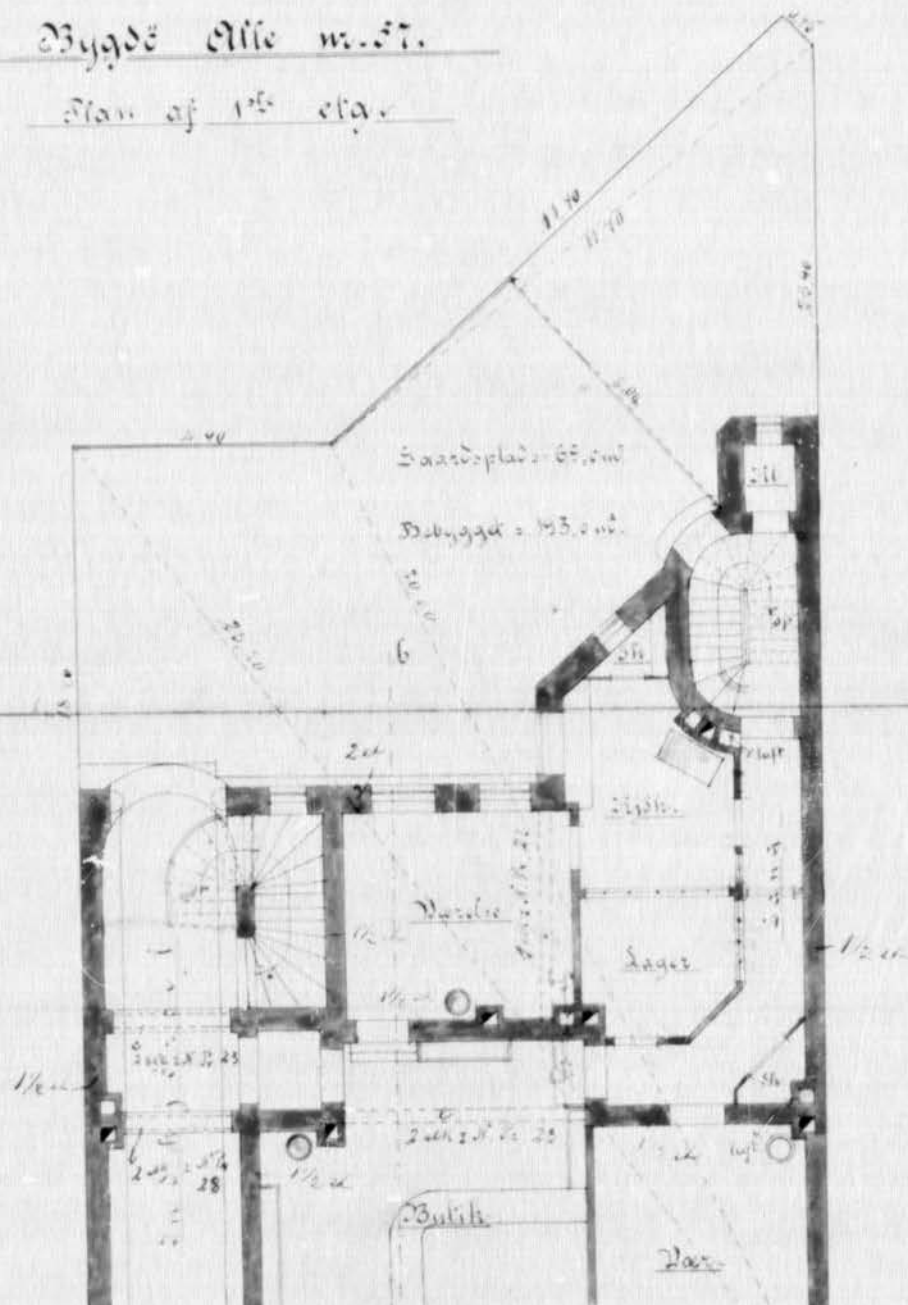
261 98

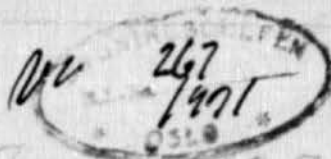
1897
11.



Byggnads Allé m. 57.

Plan af 1^{ste} etage





-194

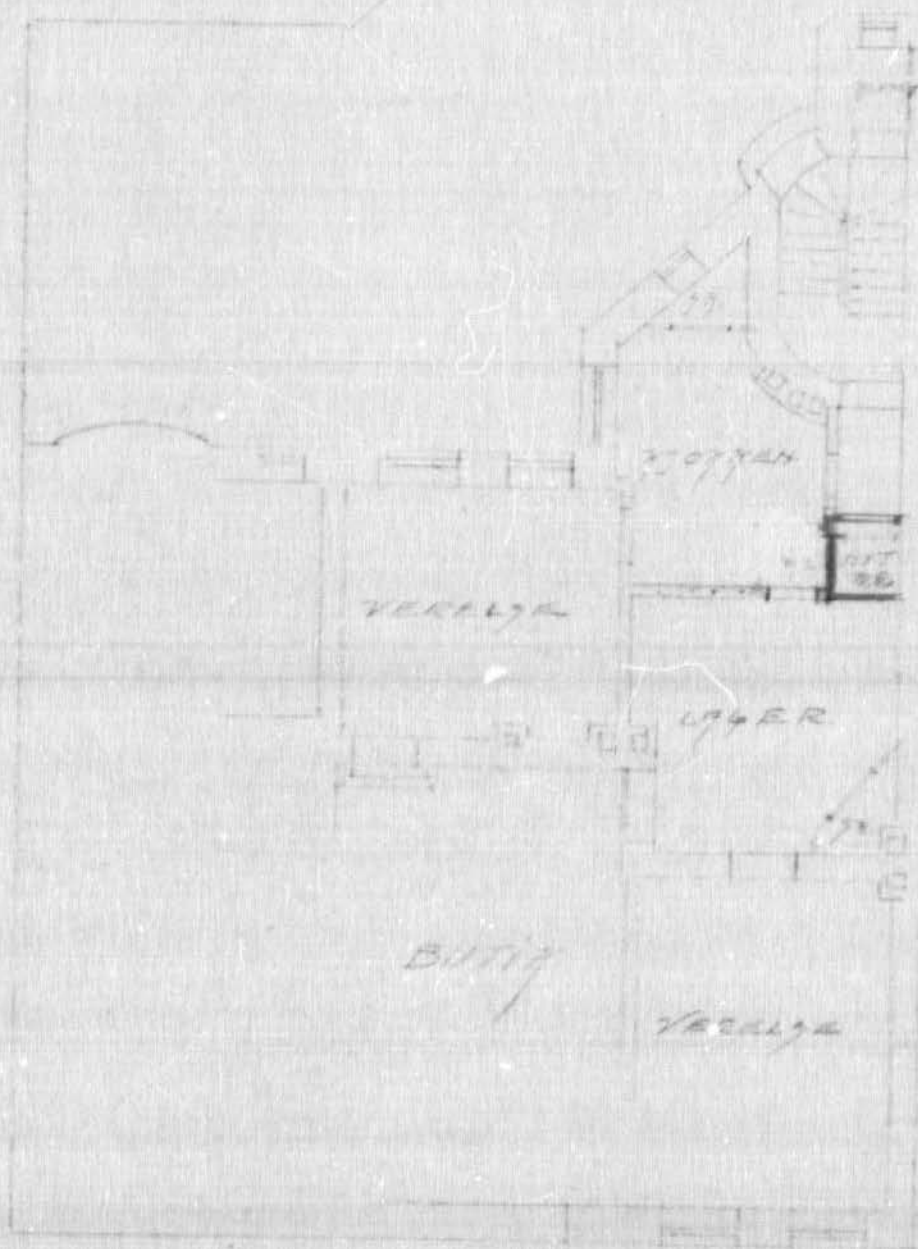
Byggesak ALLÉ N° 57

PLAN FOR VANDLØSTILLING

PLAN ET 1/100

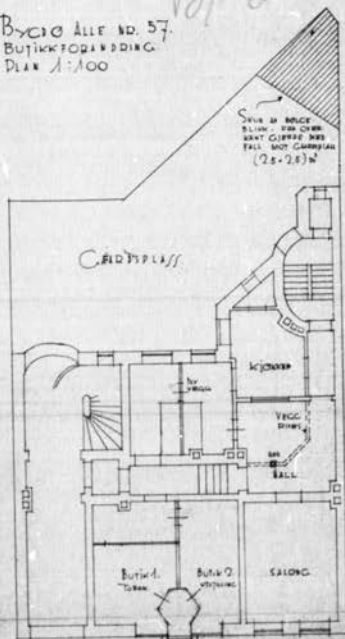
M=1/100

Etter forandringen



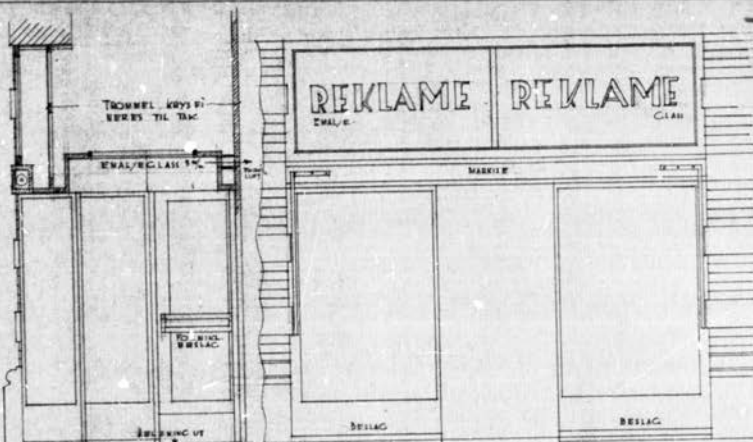
ALTERNATIVT FORSLAG
BIBFOLD AV GAMMELT HJØRNING.

Bygget Allé NO. 57.
BUTIKKFORBØDING.
PLAN 1:100

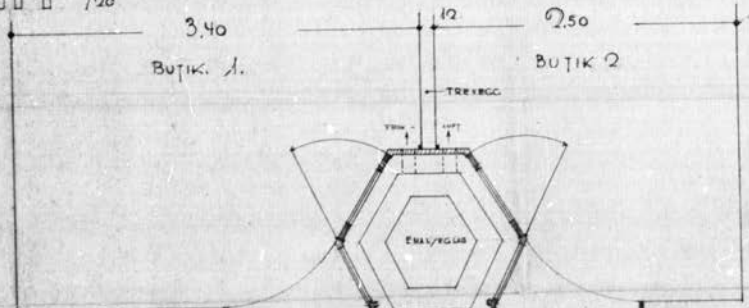


PLAN AV NYE BUTIKKER.

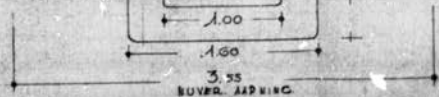
Oslo 24/5. 30
ÅSLAND og KORSNØ
ARKITEKTER



SNITT 1/20

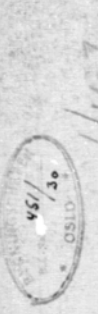


PLAN 1/20



-194

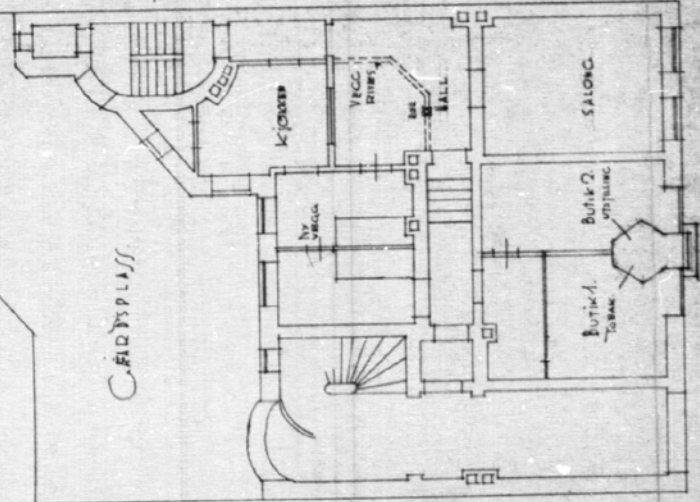
-194



ALTERNATIVT FODSLAC. MED
BIBERHOLD AV GAMMELT HJERNING.

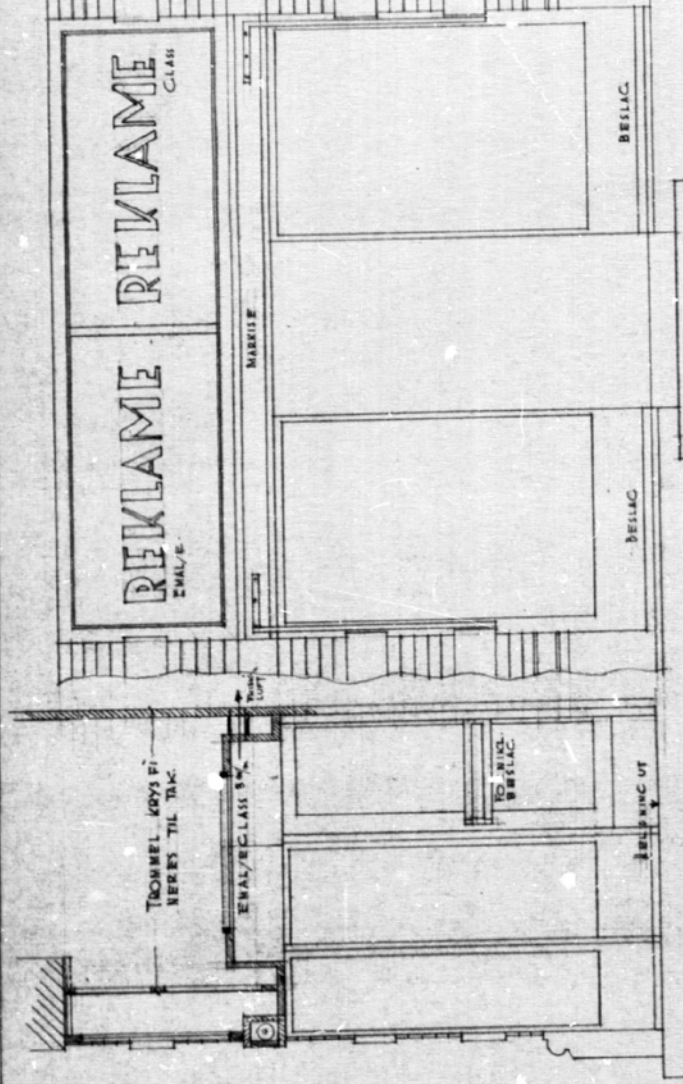
BYGGER ALLE NR. 57.
BUTIKSFORLÅNING.
PLAN 1:100

SKULS AV INDELSE
BLANK. FRA OVER
SANT GJEFSE MED
FALL NOT CLIPPING
(25.25) m



DEL AV NYE BUTIKKER.

Oslo 20/5. 30
AASLAND og KORSMO
Arkitekter



SNUTT 1/20

3.40

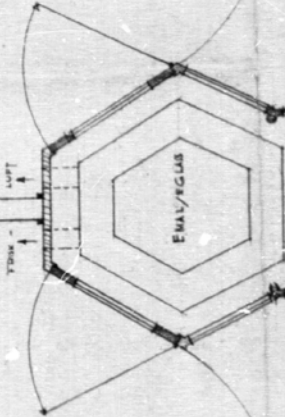
BUTIK 1.

2.50

BUTIK 2.

TRØMSEL

LOFT



REKST FOR UPPHENG

LAGER RUM

PLAN 1/20

3.55
BUVER. APMNING

**Årsoppgjør 2023
for
AS Bygdøy Alle 57**

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		214.404	219.404
Sum driftsinntekter		214.404	219.404
Driftskostnader			
Renovasjon, vann og avløp		29.423	31.950
Strøm		7.585	6.483
Vedlikehold		8.667	54.754
Porto og kontorkostnad		9.031	7.969
Hussoppforsikring		8.856	8.856
Forsikring		69.995	61.662
Eiendomsskatt		0	0
Sum driftskostnader		133.557	171.674
DRIFTSRESULTAT		80.847	47.730
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekter bankinnskudd		100	0
Kundeutbytte Gjensidige		6.909	6.774
Sum finansinntekter		7.009	6.774
Finanskostnader			
Finanskostnad		1.722	1.970
Rentekostnad		0	0
Sum finanskostnader		1.722	1.970
NETTO FINANSPOSTER		5.287	4.804
ORDINÆRT RESULTAT		86.134	52.534

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomt		100.000	100.000
Bygning		95.000	95.000
Sum anleggsmidler		195.000	195.000
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	1.863
Bankinnskudd		273.851	270.863
Forskuddsbet.kostnader		2.805	2.796
Sum omløpsmidler		276.656	275.522
SUM EIENDELER		471.656	470.522
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskudd egenkapital			
Aksjekapital		102.000	102.000
Sum innskutt egenkapital		102.000	102.000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat		86.134	52.534
Annen egenkapital		283.522	230.988
Sum opptjent egenkapital		369.656	283.522
Sum egenkapital		471.656	385.522
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleie		0	0
Leverandørgjeld		0	85.000
Sum kortsiktig gjeld		0	85.000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		471.656	470.522

Underskrifter

Ellen S Gabriel
StyrelederCarl Salicath
Styremedlem

Ordinær generalforsamling Bygdøy alle 57

Protokoll ORDINÆR GENERALFORSAMLING I AS BYGDØY ALLE 57. 6/6 2024 kl 19.

Generalforsamlingen holdes hos Salicath, Bygdøy alle 57

Tilstede: Carl og Iris Salicath (8 aksjer), QUAESTUS AS ved Morten Winter (3 aksjer), Greg og Ellen S Gabriel (8 aksjer).

Meldt forfall: Vigdis Eidissen (meldt at ønsker å trekke seg fra styrvær); Tove Sundal (8 aksjer) (Ellen mottatt fullmakt angående valg); og Fredrik Guneriusen (3 aksjer).

DAGSORDEN

Sak 1 Innkalling og årsberetning. Godkjent.

Sak 2 Fastsettelse av **resultatregnskap og balanse for 2023 med noter.** Godkjent.

Revisorberetning fremlagt. Godkjent.

Sak 3 Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å **fravike revisjon.**

Sak 4 Valg av styremedlemmer. Vigdis Eidissen valgt i 2023 er flyttet og ønsker å fratre.

Morten Winter valgt som styremedlem for to år.

Carl Salicath gjenvalgt for to år.

Ellen Gabriel gjenvalgt for et år, slik at ikke hele styret velges samtidig.

Sak 5 Ellen Gabriel har vært styreleder siden 2007 og ba Carl Salicath om å overta.

Carl Salicath valgt som styreleder for et år.

Sak 6 Regnskap og intern revisjon for det kommende året. Vedtatt at Tove Sundal vil gjøre regnskap med noter. Vedtatt at Iris Salicath vil utføre intern revisjon

Sak 7 Brannteknisk perm. Rutiner for internkontroll og avviksbehandling. Er blitt ført av Vigdis Eidissen. Ved at hun har trukket seg, må **styret** avklare ansvar for videreføring.

Sak 8 Fastsett 2 datoer for **innbetaling av eiendomsskatt** fra leilighetene til husleiekonto.

Leilighet H 0101 kr 2 631,- 1.juli og 1.oktober 2 630,-.

Leilighet H 0201 kr 6 880,- 1.juli og 1.oktober 6 878,-.

Leilighet H 0301 kr 7 130,- 1.juli og 1.oktober 7 129,-.

Leilighet H 0301 kr 7 130,- 1.juli og 1.oktober 7 129,-.

Sak 9 "Vaktmesterrulleringen" 2020(IV etg), 2021(I etg), 2022(III etg), 2023 (II etg).

På tur **står IV etg** til å utføre oppgaven fra ordinær generalforsamling 2024 til neste ordinær generalforsamling. Spesielt viktig: organisere høst- og vårdugnad.

Sak 10 Vedlikehold: lamper over port dør som gir lys til lås selve dør. Tove følger opp.

Styret vurderer rekkefølge og prioriteringer.

Følgende oppgaver ble meldt:

Frostskader i kjeller: Vannskader under nederste vindu under trappen, kjelleren.

Vannskader under vannrenne 2 steder bakgård, utett vannrenne.

Ytterdør bakgård og vinduer baktrapp, skiftes.

Pussarbeid i porten, vegg ved postkasser dårlig.

Lakke hoved trapp mellom 1.og 2.etg.

Lesbare navn på ringeklokke.

Sak 11 Styret vurderer **Budsjett** i sammenheng med vedlikeholdsoppgaver og vannrør pålagt av kommunen.

Sak 12 Røykvarslere. Alle aksjeeiere har i løpet av siste måned, og senest før 1.juli kontrollert sine interne røykvarsler og brannsluknings apparat.

Sak 13 Eventuelt. Boder, må ses i sammenheng med loftet.

Sende klage til Oslo kommune angående manglende innkjørsel til kjøre-port i Bygdøy alle 57.

Ref ESG Oslo 15. juni 2024

Carl P Salicath
Styreformann

Ellen S Gabriel
Styremedlem

Morten Winter
Styremedlem

ÅRSBERETNING for 2023

Bygdøy alle 57 AS er et selskap i Oslo hvor aksjonærene har rett til å leie og bebo henholdsvis leiligheter og forretningslokale i eiendommen som er eid av selskapet. 85% av leieinntektene kommer fra leilighetene og 15 % fra forretningslokalet. Bygdøy alle 57 AS består av 4 leiligheter og et forretningslokale.

Styret mener selskapets årsoppgjør gir fyllestgjørende informasjon om selskapets drift.

Det har vært utført vedlikehold av trappeoppgang og bakgård for kr 8 667 og planlagt rørfornyelse i henhold til Oslo kommune av avløpsrør for våren 2024.

Det har vært utført dugnad for å ivareta gårdens fellesarealer.

Regnskapet for 2023 viser et årsresultat på kr 86 134. Styret har ved utarbeidelse av årsberetningen lagt til grunn at forutsetningen for videre drift er til stede.

Styret består av en mann og to kvinner. Styret bestreber seg på å oppfylle krav til likestilling i styret i henhold til likestillingsloven.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bygdøy alle 57 AS har ingen ansatte

Oslo 29. mai 2024

Ellen Spørck Gabriel
Styreleder

Carl P Salicath
Styremedlem

Vigdis Eidissen
Styremedlem

VEDTEKTER
for
A/S BYGDØY ALLE 57, OSLO
Vedtatt 25.september 1980
Revidert 25.mai 2022

§1

Selskapets navn er A/S Bygdøy Alle 57

§2

Selskapets forretningskontor er i Oslo

§3

Selskapets formål er å drive eiendommen Bygdøy Alle 57, Oslo

§4

Selskapets aksjekapital er kr 102.000,- fordelt på 30 aksjer a kr 3.400 fullt innbetalt og lydende på navn.

Aksjene kan ikke overdras uten generalforsamlingens forhåndsamtykke. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utenom i særlige tilfelle er det en forutsetning for godkjenning av aksjeoverdragelse at aksjeinnehaver tar bostedsadresse i gården.

§5

Selskapets styre består av 3 medlemmer. Det samlede styre innehar selskapets signatur. Styret Kan meddele prokura.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

§6

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Innkallelsen skjer skriftlig til hver aksjeeier og med 14 dagers varsel.

Den ordinære generalforsamling behandler:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balansen.
2. Anvendelse av årsoverskott eller dekning av underskott i henhold til fastsettelse av balanse, og om utdeling av utbytte.
3. Valg av styre.
4. Valg av revisor og fastsettelse av dennes aktuelle lønn.

5. Treffe avgjørelse i de saker som er nevnt i innkallingen.

På generalforsamlingen har hver aksje 1 –en – stemme. Kun de aksjer hvis eiere er innført i aksjeprotokollen har adgang til å stemme på generalforsamlingen.

§7

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig – herunder når påtenkt aksjeoverdragelse er meldt i overensstemmelse med § 4,3 ledd – eller når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftlig av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen.

Innkallingen skjer på samme måte som for ordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling kan bare treffe beslutninger i de saker som er nevnt i innkallingen.

§8

I spesielle tilfelle kan det gis anledning til fremleie av leilighet eller butikk. Fremleie skal godkjennes av styret.

§9

Felleskostnader/Husleie betales forskuddsvis. For sen husleie belastes med morarente.



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 musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bygdøy allé 57
0265 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt**Oppdragsnummer:** 1007240129**Telefon:** 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

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: 31.03.2025

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre